

OLG-HAMM

Urteil vom 03.12.2007, Aktenzeichen: 5 U 118/07

BGB § 94
BGB § 741
BGB § 743
BGB § 749
BGB § 1004

LG Dortmund, 1 O 66/07 vom 28.06.2007

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 28. Juni 2007 verkündete Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

(§ 540 ZPO)

A)

Die Kläger verlangen von dem Beklagten, Versorgungsleitungen von ihrer Versorgungseinrichtung zu trennen.

Mit Kaufvertrag vom 22.3.2005 erwarben die Kläger das Mehrfamilienhaus C-Straße 5 in C1. In dem Keller des Hauses befindet sich die Versorgungseinrichtung für Wärme und Warmwasser.

In der Folgezeit stellten die Kläger anhand der Verwalterabrechnungen fest, dass nicht nur ihr Haus, sondern auch die Häuser C-Straße 1, 3, 7 und 9 von ihrer Heizungsanlage versorgt werden. Eigentümer des Hauses C-Straße 7 sind der Beklagte und seine Ehefrau, die ehemalige Beklagte zu 2.). Sämtliche Kosten werden von den Gemeinschaftsstadtwerken C2 vom Konto der Kläger abgebucht.

Die Kläger meinen, es sei kein Rechtsgrund ersichtlich, aus dem sie verpflichtet seien, die Nachbargebäude mit Wärme und Warmwasser zu versorgen.

Der Beklagte meint, dass auf die Heizungsanlage Gemeinschaftsrecht anwendbar sei. Alle betroffenen Eigentümer müssten über eine Trennung mehrheitlich beschließen.

Das LG Dortmund hat den Beklagten und seine Ehefrau zur Trennung der Versorgungsleitungen verurteilt.

Gegen dieses Urteil wehrt sich der Beklagte unter Wiederholung seines erstinstanzlichen Vortrags mit der Berufung.

Der Beklagte beantragt,

die Klage unter Abänderung des Urteils LG Dortmund - 1 O 66/07 - vom 28.6.2007 abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

B)

Die Berufung ist nicht begründet.

Die Kläger haben einen Anspruch auf Trennung der Versorgungsleitungen aus § 1004 Abs 1 S. 1 BGB.

Das Eigentum der Kläger wird durch den Anschluss der Versorgungsleitungen beeinträchtigt. Denn eine *Beeinträchtigung ist jeder dem Inhalt des Eigentums widersprechende Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers* (Palandt-Bassenge, § 1004, Rdn. 6; Staudinger-Gursky, § 1004 Rdn. 17). Dazu zählt auch die tatsächliche Benutzung (Palandt-Bassenge, § 1004 Rdn. 8; Staudinger-Gursky, § 1004 Rdn. 24).

Die Kläger sind nicht gem. § 1004 Abs. 2 BGB zur Duldung der Benutzung verpflichtet.

Eine Duldungspflicht ergibt sich insbesondere nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis. Aus diesem folgt zwar für die Nachbarn eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme (BGH NJW 03, 1392). Allerdings ist eine solche Pflicht zur Rücksichtnahme mit Rücksicht auf die nachbarrechtlichen Sonderregelungen eine Ausnahme und kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn ein über die gesetzliche Regelung hinausgehender billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend geboten erscheint (ebenda). In einem solchen Fall ist die Ausübung eines Anspruchs aus § 1004 Abs. 1 BGB unter Berücksichtigung der vorrangigen Interessen des Störers unzulässig.

Für ein Bestandsinteresse des Beklagten könnte allenfalls sprechen, wenn er sein Haus mit der Versorgung über die Heizungsanlage im Haus Nr. 5 erworben hätte und er deshalb möglicherweise darauf vertrauen durfte, dass die Versorgung in diesem Zustand erhalten blieb. Das ist hier aber schon deshalb nicht der Fall, weil der Beklagte nach seinen Bekundungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat das Objekt vor dem Abschluss des Kaufvertrages nicht besichtigt hat und gar nicht wusste, dass sein Haus über dasjenige des Klägers mitversorgt wird. Abgesehen davon wären aber auch Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte im Falle einer Kenntnis davon hätte ausgehen dürfen, dass sich an dem vorgefundenen Zustand nichts ändert, nicht ersichtlich. Der Beklagte hätte dann vielmehr auf eine Absicherung der Fortdauer der Versorgung über eine fremde Heizungsanlage drängen müssen.

Auf der anderen Seite ist ein Interesse der Kläger an der Beendigung der Nutzung nicht zu verkennen. Dieses ergibt sich daraus, dass sämtliche Kosten von den Gemeinschaftsstadtwerken von den Klägern eingezogen werden. Daraus ergibt sich ohne weiteres für die Kläger ein erhebliches Risiko, auf den Kosten für das Haus des Beklagten "sitzen zu bleiben". Ein weiteres Kostenrisiko bergen anfallende Instandsetzungs- und Wartungskosten. Auch aus dem Erwerb des Hauses Nr. 5 in dem fraglichen Zustand ergibt sich nichts anderes. Dies folgt schon daraus, dass nichts dafür ersichtlich ist, dass den Klägern die Versorgung der weiteren Häuser über ihre Heizungsanlage bekannt war.

Der Beklagte ist auch nicht gem. § 743 Abs. 2 BGB zum Gebrauch der Heizungsanlage berechtigt.

Das Nutzungsrecht an der Heizung steht den Parteien nicht gemeinschaftlich i.S. des § 741 BGB zu. Die Heizung ist vom Erbauer der Häuser schon nicht als gemeinschaftliche Anlage geschaffen worden. Denn nach den Erklärungen der Parteien in der mündlichen Verhandlung ist die Heizungsanlage zu einem Zeitpunkt errichtet worden, als sich die Häuser noch in einer Hand befanden. Abgesehen davon wäre ein etwaiges Nutzungsrecht des Beklagten ohnehin erloschen. Denn gem. § 749 Abs. 1 BGB kann jeder Teilhaber jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hier ist in dem Schreiben vom 14.8.2006 jedenfalls konkludent die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt worden.

Die Kläger haben im übrigen auch einen Anspruch auf Entfernung der Versorgungsleitungen aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB, weil das Eigentum der Kläger durch die verlegten Versorgungsleitungen beeinträchtigt wird.

Dabei ist unerheblich, ob die Leitungen als wesentliche Bestandteile des Hauses und des Grundstücks der Kläger gem. § 94 Abs. 1, S. 1 BGB in deren Eigentum stehen. Denn eine Beeinträchtigung des Grundstückseigentums der Kläger wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass sich ihr Eigentum auf die

Leitungen erstreckt (BGH NJW-RR 03, 953 (954)).

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 713, 543 Abs. 2 ZPO.