

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 1u247_09
letzte Aktualisierung: 29.7.2010

OLG Saarland, 21.4.2010 - 1 U 247/09

BGB §§ 1020, 1090, 1093

Schonende Wohnrechtsausübung umfasst auch Vermeidung unnötiger Stromkosten, sofern diese nach dem Inhalt der Dienstbarkeitsvereinbarung dem Verpflichteten zur Last fallen

- a) Die dem berechtigten Inhaber eines Wohnrechts obliegende Pflicht, das Wohnrecht schonend auszuüben, beinhaltet auch die Verpflichtung, unnötige Stromkosten zu vermeiden, wenn diese nach dem Inhalt der vereinbarten Dienstbarkeit dem Verpflichteten zur Last fallen.
- b) Eine Anpassung der vertraglichen Regelung kommt in Betracht, wenn die bei Bestellung der Dienstbarkeit gegebenen tatsächlichen Verhältnisse eine wesentliche Änderung erfahren haben, die es unzumutbar erscheinen lassen, den Verpflichteten an der unbeschränkten Verpflichtung zur Tragung der Stromkosten festzuhalten.

Leitsätze

- a. Die dem berechtigten Inhaber eines Wohnrechts obliegende Pflicht, das Wohnrecht schonend auszuüben, beinhaltet auch die Verpflichtung, unnötige Stromkosten zu vermeiden, wenn diese nach dem Inhalt der vereinbarten Dienstbarkeit dem Verpflichteten zur Last fallen.
- b. Eine Anpassung der vertraglichen Regelung kommt in Betracht, wenn die bei Bestellung der Dienstbarkeit gegebenen tatsächlichen Verhältnisse eine wesentliche Änderung erfahren haben, die es unzumutbar erscheinen lassen, den Verpflichteten an der unbeschränkten Verpflichtung zur Tragung der Stromkosten festzuhalten.

Tenor

- I. Die Berufung des Klägers gegen das am 9. April 2009 verkündete Urteil des Landgerichts in Saarbrücken - 14 O 43/09 - wird zurückgewiesen.
- II. Die Kosten des Berufungsverfahrens fallen dem Kläger zur Last.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

A.

Der Kläger ist Eigentümer des Anwesens "<Straße, Nr.>" in N.-S..

Die Beklagte ist die Mutter des Klägers. Er erwarb von ihr das Anwesen aufgrund notarieller Urkunde des Notars C. vom 29.5.1980. Der Beklagten war unter II.3. der notariellen Urkunde ein lebenslangliches und unentgeltliches Wohn- und Mitbenutzungsrecht an der im ersten Obergeschoss gelegenen abgeschlossenen Wohnung eingeräumt worden. Gleichzeitig war bestimmt, dass der Kläger die "Kosten für Licht und Wasser" zu tragen hat.

Die Wohnung der Beklagten umfasst ca. 80 qm. Das Haus wurde 1953 erbaut, die Wohnungen sind mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Bis zum Jahre 2004 wurde auf dem Gelände, auf dem die Beklagte lebt, ein Bauernhof mit Melkerei betrieben.

Im Zusammenhang mit der vorerwähnten notariellen Vereinbarung kam es schon zu mehreren gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien. Insbesondere die Regelung, wonach der Kläger die Kosten für Licht und Wasser für die im Wohnrecht bezeichneten Räumlichkeiten zu tragen habe, war wesentlicher Streitpunkt zwischen den Parteien.

Der Kläger macht geltend, dass der Stromverbrauch für die von der Beklagten bewohnte Wohnung exorbitant hoch sei. Für die Jahre 2005 und 2007 habe die Beklagte Stromkosten in Höhe von 7.084,63 EUR verursacht, die von ihm, da er Vertragspartner eines Stromversorgers, der energis sei, auch bezahlt worden sei. Dieser außergewöhnliche Verbrauch liege um ein Vielfaches über dem üblichen Verbrauch von 2.500 Kilowatt im Jahr für einen Einzelpersonhaushalt und komme nur dadurch zu Stande, dass die Beklagte nunmehr die Wohnung mit Strom heize und nicht, wie es bei der Abfassung der notariellen Urkunde üblich war, mit dem in der Wohnung befindlichen Ölofen.

Er ist der Auffassung, dass die Regelung im notariellen Vertrag lediglich den üblicherweise in einem Haushalt anfallenden Strom für Beleuchtung und sonstige in einem Haushalt üblichen Stromgeräte erfasse, nicht den ggf. zur Beheizung einer Wohnung verbrauchten Strom. Durch die ausschließliche Beheizung der Wohnung mittels elektrischer Energien verschiebe die Beklagte die von ihr zu tragenden Heizkosten auf den Kläger in unzulässiger Weise.

Mit vorliegender Klage begehrt der Kläger mit dem Antrag zu 1. die Erstattung der von ihm für die Jahre 2005 und 2007, hilfsweise für das Jahr 2006 gezahlten Stromkosten unter Abzug eines Eigenanteils von jeweils 500 EUR in Höhe von 6.084,63 EUR sowie mit dem Antrag zu 2. die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, unter Ausübung des ihr eingeräumten Wohn- und Mitbenutzungsrechts mehr Strom als 2.500 Kilowatt pro Jahr, hilfsweise 3.000 Kilowatt pro Jahr, äußerst hilfsweise 3.500 Kilowatt pro Jahr zu verbrauchen.

Die Beklagte ist der Klage entgegengetreten und weist darauf hin, dass schon zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrages die Wohnung mit einem im Wohnzimmer befindlichen Ölofen, einem im Bad befindlichen Heizlüfter und in der Küche mit einem Ölradiator, der 1990 durch einen neuen ersetzt worden sei, beheizt worden sei. Diese Situation sei auch heute noch so. Der Kläger lasse auch die Nutzung der sonstigen zahlreichen Elektrogeräte bei seinen Berechnungen außer Betracht. Bei entsprechenden niedrigen Temperaturen sei der im Wohnzimmer befindliche Ölofen ständig in Betrieb, der natürlich nicht in der Lage sei, die übrigen Räume ausreichend zu beheizen. Mit dem Stromzähler werde auch der verbrauchte Strom für Räumlichkeiten erfasst, in denen der Kläger eine Werkstatt und ein Büro unterhalte.

Das Landgericht hat durch das nunmehr angefochtene Urteil, auf dessen tatsächliche und rechtliche Feststellungen vollumfänglich gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen wird, die Klage insgesamt abgewiesen. Nach der Rechtsauffassung des Landgerichts scheidet ein Schadensersatzanspruch des Klägers, gerichtet auf Erstattung von ihm aufgewandter Stromkosten wie auch auf das Unterlassungsbegehren daran, dass es an einer Verletzung der Pflicht der Beklagten zur schonenden Ausübung des Wohnungsrechts fehle. Die Regelung in dem notariellen Vertrag, wonach der Kläger die Kosten für "Licht und Wasser" trage, könne nur in der Weise verstanden werden, dass damit alle Stromkosten gemeint seien. Trotz des sicherlich hohen Stromverbrauchs könne die besondere Situation, in der die Beklagte ihr Wohnungsrecht ausübe, nicht außer Betracht bleiben. Denn die Wohnung sei offensichtlich in keiner Weise auf eine sparsame Beheizung ausgerichtet. Die Beklagte habe auch keine andere Möglichkeit, als elektrische Heizgeräte, die eine sparsame Beheizung nicht ermöglichen, einzusetzen. Unter Berücksichtigung des Verbrauchs der übrigen Elektrogeräte sei der hohe Stromverbrauch durchaus plausibel. Der Kläger habe auch keinen Anspruch auf Einhaltung einer der in dem Antrag zu 2. festgehaltenen Verbrauchsobergrenzen.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt, mit der er seine erstinstanzlich erfolglos gebliebenen Klageanträge weiterverfolgt. Er wiederholt und vertieft seine bereits erstinstanzlich vorgebrachten Argumente und weist ergänzend darauf hin, dass das Landgericht den Umstand, dass die Beklagte den in der Wohnung befindlichen Ölofen kaum benutzt und die Räume fast ausschließlich mit elektrischer Energie beheizt, nicht hinreichend berücksichtigt habe. Die Beheizung zweier Räume (Küche, Bad) in der Größe von 8 und 12 qm, könne den außergewöhnlichen Stromverbrauch nicht erklären. Selbst wenn der Heizlüfter und der Ölradiator zwölf Stunden bei einer Heizperiode von 180 Tagen durchlaufen würden, errechne sich lediglich ein Verbrauch von 8.640 Kilowatt pro Jahr. Ein derartiger Energieverbrauch lasse sich nur dadurch erklären, dass die Wohnung insgesamt mit elektrischer Energie beheizt werde und nicht mehr - teilweise - über einen Ölofen, wie es zum Zeitpunkt der Bestellung des Wohnrechts der Fall gewesen sei.

Der Kläger beantragt (Bl. 234, 171, 172 d.A.),

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Saarbrücken vom 9.4.2009 (Az.: 14 O 43/09)

1. Die Beklagte zu verurteilen, an ihm 6.084,63 EUR nebst 5 % Zinsen hieraus über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,

2. die Beklagte ferner zu verurteilen, es zu unterlassen, unter Ausübung des ihr eingeräumten Wohn- und Mitbenutzungsrechts an dem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von S., Blatt ..., Lfd. Nr. 77 an der abgeschlossenen Wohnung im ersten Obergeschoss, bestehend aus Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad und Balkon sowie dem im Keller liegenden Öllagerraum sowie Waschküche, Keller und Garten, sowie aus der sonstigen Nutzung der zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen mehr Strom als 2.500 Kilowatt pro Jahr, hilfsweise 3.000 Kilowatt, äußerst hilfsweise 3.500 Kilowatt zu verbrauchen.

Die Beklagte beantragt (Bl. 234, 152 d.A.),

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

Wegen des weiteren zweitinstanzlichen Vorbringens der Parteien wird auf die in dieser Instanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

B.

Die form- und fristgerecht eingelegte sowie ordnungsgemäß begründete Berufung des Klägers ist nach den §§ 511, 513, 517, 519 und 520 ZPO zulässig.

Das Rechtsmittel ist indes unbegründet und führt zu keiner dem Kläger günstigeren Entscheidung.

Sowohl das Zahlungs -(I.) als auch das Unterlassungsbegehren (II.) des Klägers ist in der Sache nicht gerechtfertigt.

I.

Der Kläger hat nicht in ausreichender Weise darzulegen und zu beweisen vermocht, dass die Beklagte schuldhaft die ihr obliegende Pflicht zur schonenden Ausübung des Wohnrechts verletzt hat (§§ 1020 Satz 1 BGB in Verbindung mit den §§ 1093, 1090 Abs. 2 BGB).

Grundsätzlich wird man darunter auch die Verpflichtung des dies Berechtigten verstehen müssen, nicht unnötige oder vermeidbare Energiekosten zu produzieren, die dem Verpflichteten zur Last fallen, wobei die beiderseitigen Interessen allerdings entsprechend den Umständen des Einzelfalles gegeneinander abzuwägen sind.

1. Dabei ist zunächst klarzustellen, dass der Senat der Auslegung des Landgerichts, die im Übrigen auch mit der Rechtsauffassung des Amtsgerichts St. Wendel in der Entscheidung vom 6.10.1995 - 4 C 526/95 - übereinstimmt, folgt, wonach mit der in dem notariellen Vertrag enthaltenen Bezeichnung "Licht" auch die insgesamt entstehenden Kosten elektrischer Geräte, damit elektrischer Energie schlechthin gemeint war (§§ 133, 157 BGB). Hierfür spricht zum einen, dass eine Differenzierung zwischen Strom, der für Beleuchtung und Strom, der für andere Geräte wie Fernseher, Küchengeräte pp. verbraucht wird, nicht möglich ist und es auch lebensfremd erscheint, dass die Parteien eine solche Unterscheidung bei Abschluss des notariellen Vereinbarung im Jahre 1980 im Auge hatten. Dass der Kläger dies im Übrigen selbst so gesehen hat, lässt sich dem Umstand entnehmen, dass er über 10 Jahre den gesamten Stromverbrauch auch

bezahlt und nicht zurückgefordert hat, bis es dann offensichtlich im Jahre 1990 zwischen den Parteien zum Streit kam.

2. Ferner kann aus Sicht des Senats eine Pflichtverletzung der Beklagten nicht bereits darin erblickt werden, dass diese überhaupt Strom zum heizen nutzt. Es stellt sich die Frage, ob von der Kostenregelung in dem notariellen Vertrag auch Stromkosten erfasst sein sollten, die durch die zumindest teilweise Beheizung der Wohnung verursacht wurden. Vorliegend kann die Vereinbarung aus dem Jahre 1980 nur unter Berücksichtigung der damaligen Verhältnisse, also der Verhältnisse, wie sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrages bestanden, ausgelegt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die Situation, dass zumindest Küche und Bad mit elektrischen Geräten beheizt wurden, auch damals bereits in dieser Weise bestand. In dem zwischen den Parteien geführten Vorprozess 4 C 526/95 AG St. Wendel (Bl. 192 ff. d.A.) wurde bereits auf der Grundlage der dortigen Beweisaufnahme festgestellt, dass das Bad schon zu Lebzeiten des vor 1980 verstorbenen Vaters des Klägers mit einem Heizlüfter und die Küche durch einen Ölradiator beheizt worden war. Damit war zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrages klar, dass die Wohnung jedenfalls teilweise unter Verwendung elektrischer Energie beheizt wurde, was - wie jedem einleuchten muss - auch mit höheren Energiekosten verbunden sein musste.

Damit könnte sich an die nunmehr nach wie vor bestehende Beheizung durch Elektrogeräte allenfalls dann eine Pflichtverletzung der Beklagten knüpfen lassen, wenn diese unverhältnismäßig hohe Stromkosten verursacht, die vermeidbar und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse nicht von dem Kläger hinzunehmen wären oder mit anderen Worten sich eine wesentliche Änderung der Versorgungssituation ergeben hätte, die es als unzumutbar erscheinen lässt, dass der Kläger sich an der im notariellen Vertrag enthaltenen generellen und nicht limitierten Verpflichtung zur Tragung der Stromkosten festhalten lässt.

Das Landgericht hat dies mit Blick auf die besondere Situation, in der die Beklagte ihr Wohnrecht an den in Rede stehenden Räumlichkeiten ausübt, dass nämlich die Wohnung nicht auf eine sparsame Beheizung ausgerichtet ist, verneint. Dem ist im Ergebnis aus folgenden Erwägungen zuzustimmen.

Der von dem Kläger angegebene Verbrauch in den Jahren 2005 und 2007 (22.496 Kilowatt und 19.801 Kilowatt Strom) lässt sich - auch wenn diese sicherlich im Verhältnis zu Haushalten, in denen einzelne Räume der Wohnung nicht ausschließlich mit elektrischen Geräten beheizt werden, sehr hoch liegt - indes mit der vorgegebenen Situation noch in Einklang bringen. Berücksichtigt man die beiden Heizgeräte (Heizlüfter im Bad und Ölradiator in der Küche) mit einem unstreitigen stündlichen Verbrauch von 3,5 Kilowatt und einem täglichen Einsatz von 24 Stunden bei einer Heizperiode von 200 Tagen, so gelangt man allein auf Grund dessen zu einem Jahresverbrauch von 16.800 Kilowatt. Rechnet man dem noch den durch den Betrieb weiterer Haushaltsgeräte, Lampen, Duschkabine pp. bedingten Verbrauch hinzu, den der Kläger selbst in der Klageschrift mit 2.000 bis 2.500 Kilowatt pro Jahr für einen Ein-Personen-Haushalt angibt, so ergibt sich insgesamt bereits ein Verbrauch zwischen 18.800 und 19.300 Kilowatt pro Jahr. Mit Blick auf den tatsächlichen Verbrauch im Jahr 2007 von 19.801 Kilowatt und im Jahre 2006 von 15.403,60 Kilowatt (für 312 Tage), kann indes ersichtlich nicht von einem außergewöhnlichen, sich nicht auf den tatsächlichen Verhältnissen erklärbaren Stromverbrauch ausgegangen werden. Dabei hat der vom Kläger angegebene Verbrauch für das Jahr 2005 von 22.496 Kilowatt außer Betracht zu bleiben, da erst ab der Jahreswende 2005/2006 der Stromverbrauch für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Wohnung der Beklagten getrennt wurden (im Einzelnen Schriftsatz des Klägersvertreters vom 11.3.2009, Bl. 93, 94 d.A.).

Für die Vergleichsberechnung war zu berücksichtigen, dass die in Rede stehende Wohnung in einem älteren Gebäude liegt, das modernen Wärmeschutzkriterien in keinsten Weise gerecht wird

und insbesondere auch keine doppelt verglasten Fenster aufweist, desweiteren die Beklagte über zahlreiche weitere Elektrogeräte verfügt. Der Beklagten ist auch nicht zumutbar, die beiden Heizgeräte lediglich in der Zeit einzuschalten, in der sie sich in den jeweiligen Räumlichkeiten befindet, denn dies würde, was ohne Weiteres einsichtig ist, nicht zu einer genügenden Beheizung der Räume ausreichen. Die von dem Kläger beantragte Einholung eines Sachverständigengutachtens kam nicht in Betracht, da die unter Beweis gestellten Tatsachen im Wesentlichen nicht auf die konkreten Verhältnisse zugeschnitten sind und sich an dem üblichen Verbrauch eines Ein-Personen-Haushaltes orientieren, der nicht - wie im Streitfall - eine jedenfalls teilweise Beheizung der Wohnung über Elektrogeräte erfasst. Die Beklagte hat ihre Heizölkäufe im Einzelnen dargelegt, die zur Befuerung des einen vorhandenen Ölofens notwendig sind. Dass diese die Wohnung außerhalb des Bades und der Küche überhaupt nicht oder gar die gesamte Wohnung mit einem Heizlüfter und einem Ölradiator beheizt, ist nicht plausibel. An den angestellten Verbrauchsberechnungen würde dies im Übrigen nichts ändern, da die Beklagte die Geräte, wie oben ausgeführt, in der vorgeschriebenen Weise einsetzen darf und im Hinblick darauf, dass ihr im Bad und in der Küche keine anderen Heizmöglichkeiten zur Verfügung stehen auch einsetzen muss. Die Berechnungen des Klägers im Schriftsatz vom 20.1.2009 (Bl. 61 ff., 66 d.A.) in diesem Zusammenhang sind nicht stichhaltig. Wenn dort in 14 Tagen rund 1.300 Kilowatt verbraucht werden, so würde dies einen Tagesverbrauch von rund 76,5 Kilowatt entsprechen, der sich bereits durch den Einsatz der beiden Heizgeräte zusätzlich der sonstigen Elektrogeräte ohne Weiteres erklären lässt.

Im Ergebnis lässt sich mithin nicht feststellen, dass die Beklagte ihre Heizgewohnheiten in einer im Rahmen der Ausübung des Wohnungsrechts nicht erforderlichen und für den Kläger nicht hinnehmbaren Art und Weise umgestellt wird, wobei der Kläger nicht einmal schlüssig dargelegt hat, wie die Verbrauchszahlen sich zum Zeitpunkt der Bestellung des Wohnrechts und dem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang damit gestalteten. Auch unter diesem Aspekt lässt sich eine maßgebliche Veränderung der Versorgungssituation nicht feststellen. Der Kläger hat auch in keiner Weise dargelegt, wie die seinem Begehren entsprechende schonende Ausübung des Wohnrechtes gewährleistet werden soll, wenn die Beklagte in der Wohnung keine üblichen und allgemeinen Anforderungen entsprechende Heizmöglichkeiten zur Verfügung hat. Allein mit dem einzigen in der Wohnung vorhandenen Ölofen kann keine angemessene Beheizung der Wohnung erfolgen, bei der gleichzeitig der Stromverbrauch auch die in seinem Antrag für die Berechnung seines Anspruchs gegebenen Werte reduziert werden könnte.

Das Zahlungsbegehren hinsichtlich des Jahres 2005 scheitert bereits daran, dass der eingetretene Verbrauch nicht ausschließlich die Wohnung der Beklagten betrifft, hinsichtlich des Jahres 2007 lässt sich ein mit dem Inhalt des Wohnungsrechts und der damit zusammenhängenden Stromkostentragungspflicht des Klägers nicht mehr in Einklang zu bringender Verbrauch nicht feststellen.

II.

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt zugleich, dass der von dem Kläger angegebene zulässige Höchstverbrauch von 2.500 Kilowatt, hilfsweise 3.000 Kilowatt, äußerst hilfsweise 3.500 Kilowatt pro Jahr nicht mit Erfolg zum Gegenstand eines Unterlassungsbegehrens gemacht werden kann. Dies gilt im Übrigen selbst dann, wenn man im Rahmen von Verbrauchsberechnungen wesentlich geänderte Zahlen, beispielsweise lediglich einen 12stündigen Einsatz der Elektrogeräte an 180 Tagen zu Grunde legt, was einen Jahresverbrauch von 7.560 Kilowatt ergeben würde.

Die Berufung erweist sich nach alledem als unbegründet.

C.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO, diejenige zur Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen, unter denen die Revision zuzulassen wäre (§ 543 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor.