

letzte Aktualisierung: 13.12.2019

OLG Düsseldorf, Urt. v. 30.7.2019 – 24 U 157/18

BGB §§ 662, 666, 669, 670

Versorgungsvertrag kann Auftragsverhältnis begründen

Ein zwischen dem Eigentümer eines Hausgrundstücks (Beauftragter) und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Auftraggeber) bestehender Versorgungsvertrag (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 10. April 2019 – VIII ZR 250/17, Rz. 19), der auf der gemeinschaftlichen Nutzung einer allein im Eigentum des Beauftragten stehenden Heizungsanlage beruht, kann ein Auftragsverhältnis gem. §§ 662 BGB ff. darstellen. Gegen ein Gefälligkeitsverhältnis spricht, dass die Heizungsversorgung eine grundlegende Daseinsvorsorge darstellt und somit für den Auftraggeber wesentliche Interessen auf dem Spiel stehen. Das Auftragsverhältnis kann zu Ansprüchen gegen den Auftraggeber auf Aufwendungsersatz (§ 670 BGB) und zu einem Vorschussanspruch (§ 669 BGB) führen, während den Beauftragten eine Auskunfts- und Rechenschaftspflicht (§ 666 BGB) treffen kann. Entsprechendes kann auch für Versorgungseinrichtungen betreffend Internet und Fernsehempfang gelten.

Oberlandesgericht Düsseldorf, 24 U 157/18

Datum: 30.07.2019
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 24. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 24 U 157/18
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2019:0730.24U157.18.00

Vorinstanz: Landgericht Düsseldorf, 1 O 199/17
Leitsätze: Ein zwischen dem Eigentümer eines Hausgrundstücks (Beauftragter) und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Auftraggeber) bestehender Versorgungsvertrag (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 10. April 2019 – VIII ZR 250/17, Rz. 19), der auf der gemeinschaftlichen Nutzung einer allein im Eigentum des Beauftragten stehenden Heizungsanlage beruht, kann ein Auftragsverhältnis gem. §§ 662 BGB ff. darstellen. Gegen ein Gefälligkeitsverhältnis spricht, dass die Heizungsversorgung eine grundlegende Daseinsvorsorge darstellt und somit für den Auftraggeber wesentliche Interessen auf dem Spiel stehen. Das Auftragsverhältnis kann zu Ansprüchen gegen den Auftraggeber auf Aufwendungsersatz (§ 670 BGB) und zu einem Vorschussanspruch (§ 669 BGB) führen, während den Beauftragten eine Auskunfts- und Rechenschaftspflicht (§ 666 BGB) treffen kann. Entsprechendes kann auch für Versorgungseinrichtungen betreffend Internet und Fernsehempfang gelten.

Tenor: Auf die Berufung der Klägerin wird das am 8. März 2018 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 1. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf teilweise abgeändert und unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin EUR 2.551,18 nebst Zinsen iHv 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13. Juni 2017 und EUR 255,74 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass der Anspruch der Klägerin auf Zahlung von Vorschüssen für das Jahr 2017 iHv 2 x EUR 1.930,79 in der Hauptsache erledigt ist.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e 1

I. 2

Die Parteien sind benachbarte Wohnungseigentumsgemeinschaften. Im Eigentum der einzelnen Wohnungseigentümer der Klägerin befindet sich eine Heizungsanlage, welche nicht nur die Mitglieder der Klägerin, sondern auch die der Beklagten versorgt. 3

Die Heizung wird durch einen der Wohnungseigentümer der Klägerin, Herrn W., betreut und bedient. Im Jahr 2015 rechnete er hierfür insgesamt EUR 240,-- gegenüber der Klägerin ab. Die Bezahlung der Heizkosten gegenüber dem Versorger, den Stadtwerken, erfolgt durch die Hausverwaltung der Klägerin. Entsprechendes gilt für den Bezug von Kabel-TV von U.. Auch diese Kosten werden durch die Hausverwaltung der Klägerin beglichen. Schriftliche vertragliche Vereinbarungen zwischen den Parteien bzw. deren Wohnungseigentümer bestehen nicht. Dazu, ob zur Absicherung der Versorgung Grunddienstbarkeiten eingetragen wurden, haben die Parteien nichts vorgetragen. 4

Die Klägerin hat erstinstanzlich folgende Forderungen geltend gemacht: 5

- „Heizungsbetreuungskosten“ für 2015 iHv EUR 81,36 6

- anteilige Vergütung für die Aufteilung der Heiz- und Kabel-TV-Kosten 2015 EUR 85,13 7 zzgl. Mahnkosten, die sie mit EUR 7,50 beziffert hat

- anteilige Vergütung für die Aufteilung der Heiz- und Kabel-TV-Kosten 2016/17 EUR 8 89,25. 9

- restliche Heizkosten für 2016 iHv EUR 2.551,18 9

- zweimalige Abschlagszahlungen iHv EUR 1.930,79 für die Heizkosten für 2017 10

Die Beklagte hat dagegen eingewandt, hinsichtlich der Heizkosten für 2016 stehe ihr ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Anspruchs auf Vorlage der Abrechnungsbelege zu. Es sei ihr nicht zumutbar, wie von der Klägerin angeboten, diese in den Räumen ihrer Verwalterin in D. einzusehen. Maßgebend sei der Ort der Immobilie in N.. Zudem schulde sie weder anteilige Verwaltungskosten noch sei sie zur Zahlung von Abschlägen verpflichtet. 11

Das Landgericht hat mit seinem am 8. März 2018 verkündeten Urteil der Klage in Höhe von EUR 2.551,18 nebst Zinsen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Der Beklagte stünde kein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB gegenüber dem Anspruch auf Zahlung restlicher Heizkosten für 2016 zu, weil die Klägerin durchaus auf eine Einsichtnahme am Ort ihrer Hausverwaltung in D. verweisen könne. Dies sei der Beklagten nicht unzumutbar. Darüber hinaus hat es ausgeführt, die Gemeinschaft der Parteien sei als Bruchteilsgemeinschaft im Sinne der §§ 741ff. BGB anzusehen. Mangels eines Beschlusses über eine kostenverursachende Maßnahme gemäß § 744 Abs. 1 BGB bzw. § 745 Abs. 1 BGB stünde der Klägerin kein Anspruch auf Erstattung von Kosten für die Aufteilung und die Heizungsbetreuung zu. Ein Vorschussanspruch der Klägerin bestünde ebenfalls nicht, weil dieser nur nach Maßgabe der § 744 Abs. 2 BGB verlangt werden könne, hier aber keine notwendige 12

Erhaltungsmaßnahme in Rede stehe.

Gegen dieses Urteil wenden sich beide Parteien mit ihren Berufungen. Die Klägerin verfolgt eine teilweise Abänderung des angefochtenen Urteils und die Feststellung der Erledigung ihres Antrags auf Vorschusszahlung iHv EUR 3.861,58 sowie die Verurteilung zur Zahlung von EUR 259,41 (Aufteilungskosten), während die Beklagte eine vollständige Klageabweisung begeht.	13
II.	14
Die Berufung der Klägerin hat nahezu in vollem Umfang Erfolg, während die Berufung der Beklagten, ebenso wie die weitergehende Berufung der Klägerin, zurückzuweisen ist.	15
1.	16
Entgegen der vom Landgericht vertretenen Auffassung handelt es sich bei dem Rechtsverhältnis zwischen den Parteien nicht um eine Bruchteilsgemeinschaft. Denn unstreitig sind die Mitglieder der Klägerin Eigentümer der Anlage, während die Mitglieder der Beklagten lediglich über die Anlage mit Heizwärme versorgt werden. Bezuglich der Heizungsanlage hat die Beklagte vorgetragen, dass diese im alleinigen Eigentum der Mitglieder der Klägerin stünde (GA 46, 85). In wessen Eigentum die Versorgungseinrichtung für das Kabel-TV steht, haben die Parteien nicht erläutert. Die Klägerin hat insoweit lediglich vorgetragen, dass die Parteien „technisch miteinander verbunden“ seien (GA 10). Der Anregung des Senats in der mündlichen Verhandlung, die Rechtsverhältnisse betreffend Heizung und Kabelanschluss einheitlich zu beurteilen, sind die Parteien nicht entgegengetreten.	17
Der landgerichtlichen Annahme, es läge eine Bruchteilsgemeinschaft vor, steht allerdings die Eigentümerstellung der Mitglieder der Klägerin entgegen. Denn eine Gemeinschaft liegt <u>nicht</u> vor, wenn an demselben Gegenstand Rechte mehrerer mit unterschiedlichem Inhalt bestehen (vgl. nur Palandt/Sprau, BGB, 77. Aufl., § 741 Rn. 1). Bei einer Bruchteilsgemeinschaft ist die Rechtszuständigkeit geteilt. Jeder Teilhaber hat ein durch die Mitberechtigung der anderen beschränktes Recht an dem ungeteilten Gegenstand (vgl. Staudinger/Aderhold, BGB, 15. Aufl. 2017, § 741 Rn. 1).	18
Dem vom Landgericht argumentativ herangezogenen Urteil des OLG Celle (vom 12. Dezember 2012 – 4 U 70/12) lag ein anderer Sachverhalt zu Grunde. Denn dort stand die Gesamtheizungsanlage in gemeinschaftlichem Eigentum (OLG Celle, aaO, Rz. 2; jetzt und im Folgenden zitiert nach Juris).	19
2.	20
Vielmehr besteht hier zwischen den Parteien ein Versorgungsvertrag (vgl. hierzu auch BGH, Urteil vom 10. April 2019 - VIII ZR 250/17, Rz. 19) im Rahmen eines Auftragsverhältnisses (§§ 662ff. BGB).	21
a.	22
Ein nicht dem Auftragsrecht unterfallendes Gefälligkeitsverhältnis kann hier nicht angenommen werden. Denn im zu entscheidenden Fall werden wesentliche Interessen der Parteien berührt, was regelmäßig auf einen Rechtsbindungswillen schließen lässt. Maßgebend ist dabei nicht der nicht in Erscheinung getretene innere Wille des Leistenden, sondern ob der Leistungsempfänger (hier die Beklagte) unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte auf einen solchen Willen schließen musste. So wird eine vertragliche Bindung dann bejaht, wenn erkennbar ist,	23

dass für den Leistungsempfänger wesentliche Interessen wirtschaftlicher Art auf dem Spiel stehen und er sich auf die Zusage des Leistenden verlässt (vgl. BGH, Urteil vom 21. Juni 2012 – III ZR 291/11 Rn. 14). Da hier für die Beklagte die Heizungsversorgung als grundlegende Daseinsvorsorge betroffen ist und auch die Versorgung mit Internet und Fernsehen von Wichtigkeit ist, ist von einem Rechtsbindungswillen auszugehen. Entsprechendes gilt für die Klägerin, welche gegenüber der Beklagten Zahlungsansprüche verfolgt.

Dem steht nicht entgegen, dass die Parteien keine schriftliche oder anderweit ausdrückliche Vereinbarung getroffen haben. Ein Auftragsverhältnis kann auch stillschweigend durch konkludentes Handeln begründet werden. Dies ist hier der Fall gewesen. Den dahingehenden Ausführungen des Senats sind die Parteien in der mündlichen Verhandlung nicht entgegen getreten.

b. 25

Es handelt sich hier um einen Auftrag und nicht um eine entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB). Die Klägerin wird bei der Versorgung der Beklagten unentgeltlich in fremdem Interesse tätig (§ 662 BGB). Der Unentgeltlichkeit steht nicht entgegen, dass die Klägerin „Heizungsbetreuungskosten“ bzw. „Heizkosten- und Kabelaufteilungskosten“ berechnet hat. Grundsätzlich spricht zwar schon ein geringes Entgelt gegen Auftragsrecht (vgl. BGH, Urteil vom 12. März 2009 – III ZR 142/08, Rz. 16). Allerdings stellt ein vereinbarter Aufwendungsersatz die Unentgeltlichkeit nicht in Frage (vgl. Palandt/Sprau, aaO, § 662 Rn. 8). Hier hat die Klägerin lediglich Ansprüche auf Aufwendungsersatz geltend gemacht, denn sie hat unwidersprochen vorgetragen, ihrem Verwalter ein Entgelt für den mit der Kostenumlage entstandenen Arbeitsaufwand gezahlt zu haben. Ein Anspruch aus § 670 BGB umfasst auch Ansprüche auf Wertersatz (vgl. Palandt/Sprau, aaO, § 670 Rn. 1), welche der Auftragnehmer für die Durchführung des Auftrags aufwendet (vgl. Palandt/Sprau, aaO, § 670 Rn. 2). Bei Aufwendungen handelt es sich um freiwillige Opfer aus dem Vermögen des Beauftragten, die dieser zur Erreichung des Auftrags zwecks oder für die Interessen eines anderen auf sich nimmt (vgl. BGH, Urteil vom 10. November 1988 - III ZR 215/87, Rz. 9; BeckOK/Fischer, BGB, Stand: 1. Februar 2019, § 670 Rn. 5).

Die Aufwendungen für die Vergütung ihres Verwalters durfte die Klägerin auch für erforderlich halten. Dies ist nach einem subjektiv-objektiven Maßstab zu beurteilen. Erforderlichkeit ist dann anzunehmen, wenn der Beauftragte Vermögensopfer erbringt, die nach seinem verständigen Ermessen zur Verfolgung des Auftragszweck geeignet sind, notwendig erscheinen und in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung der Geschäftsführung für den Geschäftsherren stehen (BeckOK/BGB/Fischer, aaO, § 670 Rn. 11 mwN). Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Bezogen auf das Jahr 2016 errechnen sich Forderungen der Klägerin gegenüber der Beklagten in Höhe von insgesamt EUR 12.255,07 (EUR 10.551,18 für Heizkosten 2016 und EUR 1.703,89 für Kabel-TV-Gebühren 2017). Der von der Klägerin für 2016/2017 iHv EUR 89,25 verlangte Betrag macht etwa 0,7 % dieser Summe aus, was nicht zu beanstanden ist.

3. 28

Der Anspruch der Klägerin auf Zahlung iHv EUR 259,41 ist iHv EUR 255,74 begründet und umfasst die Ansprüche auf Aufwendungsersatz für die „Heizungsbetreuungskosten“ (2015: EUR 81,36, Anl. K2, GA 19) und „Heizkosten- und Kabelaufteilungskosten“ (2015: EUR 85,13, Anl. K1, GA 18; 2016/17: EUR 89,25; GA 145), welche die Klägerin erstinstanzlich erfolglos geltend gemacht hat. In diesem Zusammenhang hat sich die Beklagte aufgrund des Fehlens einer entsprechenden Vereinbarung gegen die Zahlungsverpflichtung gewandt, welche aber aus den oben ausgeführten Gründen

gegeben ist.

Soweit die Beklagte erstinstanzlich angegeben hat, die Beträge seien nicht nachvollziehbar, hat die Klägerin hierzu hinreichend substantiiert vorgetragen und Rechnungen vorgelegt. Es liegt auf der Hand, dass die Hausverwaltung der Klägerin nur gegen Vergütung arbeitet und die Klägerin deshalb diesen Aufwand zu bezahlen hat. Gegenteiliges trägt auch die Beklagte nicht vor. Damit liegen hinreichende Grundlagen vor, weshalb der Senat § 287 Abs. 2 ZPO die Aufwendungen in der geltend gemachten Höhe schätzen kann. 30

Die geltend gemachten Mahnkosten iHv EUR 3,67 sind indes unbegründet. Abgesehen davon, dass die Klägerin in ihrer Berufungsbegründung hierzu nichts ausgeführt hat, besteht kein Anspruch auf Ersatz von Kosten für eine verzugsbegründende Mahnung (vgl. BeckOK/BGB/Lorenz, Stand: 1. Mai 2019, § 286 Rn. 76 mwN). 31

4. 32

Mit ihrer Berufung hat die Klägerin Vorschüsse auf die Heizkosten für das Jahr 2017 über zwei Teilbeträge von jeweils EUR 1.930,79 geltend gemacht. Die Beklagte hatte im Schriftsatz vom 18. September 2018 (S. 3, GA 136) jedoch unwidersprochen vorgetragen, dass vom Verwalter der Klägerin hierüber zwischenzeitlich eine Abrechnung erteilt wurde. Damit ist der Vorschussanspruch der Klägerin untergegangen (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, Rz. 18), woraufhin sie auf den Hinweis des Senats hin die Erledigung erklärt hat. Dieser Erklärung hat sich die Beklagte nicht angeschlossen. 33

Der Zahlungsanspruch der Klägerin war jedoch bei Klageerhebung zulässig und begründet, weshalb antragsgemäß die Erledigung festzustellen ist. Denn ihr stand nach Maßgabe des § 669 BGB ein Anspruch auf Vorschusszahlung zu. Hierbei handelt es sich um ein „verhaltenes Recht des Beauftragten“, dessen Entstehung von seiner Geltendmachung abhängt (BeckOK/Detlev Fischer, Stand: 1. Februar 2019, § 669 Rn. 2). Diese ist hier durch die Klägerin unstreitig erfolgt. 34

Ob ein Vorschussanspruch einklagbar ist, ist streitig. Teilweise wird dies unter Hinweis auf die jederzeitige Widerruflichkeit eines Auftrags verneint. Im Schrifttum wird jedoch für den Fall, dass der Auftraggeber auf den Beauftragten angewiesen ist und die Parteien lediglich über den Vorschuss uneinig sind, ein einklagbarer Vorschussanspruch angenommen (vgl. zum Meinungsstand BeckOGK/BGB/Riesenhuber, Stand: 1. April 2019, § 669 Rn. 22 mit zahlreichen Nachweisen; BeckOK/BGB/Detlev Fischer, Stand: 1. Februar 2019, § 669 Rn. 2f. mwN). Der letztgenannten Auffassung ist der Vorzug zu geben. Verweigert der Auftraggeber die Vorschusszahlung, so besteht jedenfalls ein Anspruch des Beauftragten aus § 242 iVm § 669 BGB, denn es kann von ihm – auch nach den hier vorliegenden Umständen - nicht erwartet werden, dass er die zu tätigenden Aufwendungen in nicht unerheblichem Umfang vorfinanziert. Das für die Verweigerung der Vorschusszahlung teilweise angenommene Zurückbehaltungsrecht (vgl. hierzu BeckOK/BGB/Detlev Fischer, aaO, § 669 Rn. 3 mit zahlreichen Nachweisen) schafft indes Unsicherheiten und ist zudem in Fällen wie diesem, wenn im Hinblick auf Beheizung sowie Internet- und Fernsehzugänge für den Auftraggeber wesentliche Versorgungseinrichtungen betroffen sind, kein probates Mittel zur Anspruchsdurchsetzung. 35

5. 36

Die Beklagte wendet sich mit ihrer Berufung gegen die Verurteilung zur Zahlung von EUR 2.551,18 und beruft sich auf ein Zurückbehaltungsrecht, weil die Klägerin sie auf ein Recht zur Einsichtnahme am Standort ihrer Verwaltung in D. verwiesen hat. Ein Zurückbehaltungsrecht ist vom Landgericht mit zutreffender Begründung verneint worden. 37

Hierauf kann Bezug genommen werden.

Nach § 666 BGB hat der Beauftragte eine Auskunfts- und Rechenschaftspflicht. Bei der Verwaltung von Vermögenswerten besteht ein Anspruch auf Auskunft durch Abrechnung und Erläuterung, daneben besteht ein Informationsrecht des Auftraggebers durch Einsichtnahme in Unterlagen (vgl. OLG München, Beschluss vom 29. Mai 2006 – 34 Wx 27/06 Rz. 17; BeckOK/BGB/Fischer, aaO, § 666 Rn. 6). Diese Grundsätze gelten über das Wohnraummietrecht hinaus auch für den vergleichbaren Fall einer Heizkostenabrechnung zwischen Eigentümern benachbarter Grundstücke, die eine gemeinsame Heizungsanlage nutzen (BGH, Urteil vom 10. April 2019 – VIII ZR 250/17, Rz. 39). Wie der Bundesgerichtshof in dem genannten Urteil weiter ausführte, wird eine Belegeinsicht üblicherweise in den Räumen der Verwaltung gewährt (aaO, Rz. 44). Dort sollen sämtliche Unterlagen zur Überprüfung vorgelegt werden, während ein Anspruch auf Herausgabe der Unterlagen grundsätzlich nicht besteht (OLG München, Beschluss vom 29. Mai 2006 – 34 Wx 27/06 Rz. 17). Diese Einsichtnahme wurde der Beklagten angeboten, weshalb die Klägerin ihre dahingehenden Verpflichtungen aus § 666 BGB iVm § 259 BGB erfüllt hat. Im Hinblick auf die geringe Entfernung zwischen D. und N. bedarf es auch keiner weiteren Ausführungen dazu, dass dies der Beklagten, unabhängig von der Anzahl ihrer Mitglieder, nicht zumutbar sein könnte.

III.	39
Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 97 Abs. 1 ZPO.	40
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.	41
Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt EUR 6.412,76 (EUR 2.551,18 für die Berufung der Beklagten und EUR 3.861,58 für die Berufung der Klägerin)	42
Anlass, die Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, besteht nicht.	43