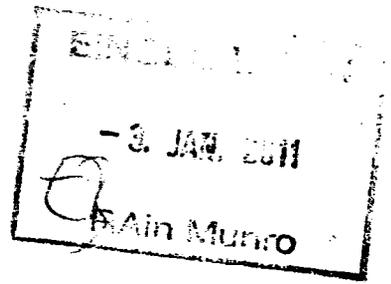


- 25 C 1866/10 -

Verkündet am: 17.12.2010
gez. *Hartwig*
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

Abschrift



AMTSGERICHT LÜBECK

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem **Rechtsstreit**

Stadtwerke Lübeck GmbH

vertreten

- Klägerin -

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwältin Eileen Munro
Am Burgfeld 1, 23568 Lübeck

hat das Amtsgericht Lübeck, Abteilung 25,
auf die mündliche Verhandlung vom 17.12.2010
durch die Richterin am Amtsgericht Melis

für **R e c h t** erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Von einem Tatbestand wird gemäß § 313 a Absatz 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Die Klage scheitert bereits daran, dass zwischen den Parteien kein Vertragsverhältnis besteht, die Beklagten dementsprechend nicht „Kunden, im Sinne von § 16 AVBFernwärmeV sind und sich deshalb keine rechtliche Grundlage für einen direkten Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Zutritt zur streitgegenständlichen, von den Beklagten bewohnten Wohnung im _____ in der _____ ergibt.

Zwar liefert die Klägerin zu dieser Verbrauchsstelle Fernwärme, jedoch aufgrund eines Rahmenvertrages, der zwischen der Klägerin und der Vermieterin der Beklagten, der _____ besteht.

Ein Vertragsverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten folgt auch nicht daraus, dass die Vermieterin der Beklagten dieser mit Schreiben vom 26.11.1999 mitteilte, sie solle die Heizkostenvorauszahlung bitte ab dem 1.1.2000 direkt an die Stadtwerke Lübeck zahlen und die Beklagte diesem auch zunächst Folge leistete und dann auch im August 2008 der Klägerin gegenüber und nicht gegenüber ihrer Vermieterin die Preise beanstandete. Nach dem Mietvertrag schuldete die Vermieterin gegenüber der Beklagten Beheizung, § 2 des Mietvertrags vom 27.08.1984. An dieser vertraglichen Verpflichtung der Vermieterin änderte sich nicht dadurch etwas, dass sie von Öl auf Fernwärme umstellte und vorgenanntes Schreiben vom 26.11.1999 an die Mieter schickte. Nach dem Empfängerhorizont musste die Beklagte dieses nur als eine Aufforderung, an jemand anderen als die Vermieterin selbst zu zahlen, ansehen und als keine hierüber hinausgehende Erklärung. Das Schreiben spricht dem Wortlaut nach für eine Mitteilung betreffend die Zahlungsmodalitäten hinsichtlich des Betrages für Wärme, § 362 Absatz 1 und Absatz 2 in Verbindung mit § 185 BGB. Dem Schreiben kann dagegen nicht, schon gar nicht hinreichend deutlich, entnommen werden, dass die Vermieterin aus ihrer mietvertraglichen Pflicht, die Wohnung mit Wärme zu versorgen, entlassen werden und diese Verpflichtung von der Klägerin übernommen werden soll, § 415 BGB. In dem Verhalten der Beklagten kann folglich auch nicht eine Zustimmung zu einem solchen Wechsel der Vertragspartei hinsichtlich der Wärmeversorgung gesehen werden und ohne Genehmigung konnte kein Schuldnerwechsel hinsichtlich der Versorgung der Wohnung mit Wärme erfolgen.

Auch kommt kein Vertragsschluss mit der Beklagten konkludent durch Wärmeentnahme in Betracht, denn die Klägerin leistete aufgrund des mit der Vermieterin der Beklagten beste-

henden Vertrages Fernwärme, mithin bereits aufgrund eines bestehenden Vertragsverhältnisses. Vgl. zu derartigen Konstellationen etwa BGH, 17.03.2004, AZ VIII ZR 95/03, NJW-RR 2004, 928-929. Zwar ist in dem Leistungsangebot des Versorgungsunternehmens regelmäßig ein Vertragsangebot in Form einer sogenannten Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrages zu sehen, das von demjenigen konkludent angenommen wird, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt (vgl. z.B. BGH, Urteil vom 30. April 2003, AZ VIII ZR 279/02, NJW 2003, 3131). Die Voraussetzungen für einen konkludenten Vertragsschluss fehlen jedoch, wenn bereits ein Vertragsverhältnis zwischen dem Versorgungsunternehmen und einem Dritten besteht, aufgrund dessen die Energielieferungen erbracht werden. In einem solchen Fall erbringt das Versorgungsunternehmen durch zur Verfügung Stellen der Energie die seinem Vertragspartner geschuldete Versorgungsleistung. Wird hierbei von einer Person, die bisher im Verhältnis zum Versorgungsunternehmen noch nicht als Abnehmer aufgetreten ist, aus den vorhandenen Versorgungsleitungen Energie entnommen, ist dies aus der Sicht des Versorgungsunternehmens daher auch nicht als Annahme eines auf Abschluss eines (weiteren) Energielieferungsvertrages gerichteten Vertragsangebots zu verstehen. Vielmehr ist, um unterschiedliche Versorgungsverträge für das gleiche Versorgungsverhältnis zu vermeiden, grundsätzlich von dem Vorrang des durch ausdrückliche Vereinbarung begründeten Vertragsverhältnisses gegenüber einem Vertragsabschluß durch schlüssiges Verhalten auszugehen, vgl. BGH NJW-RR 2004, 928 f.

Offenbar sah auch sogar die [Name] sich weiterhin als Vertragspartnerin der Mieter und andererseits als Vertragspartner der Klägerin und ging nicht etwa von einem Vertragsverhältnis Klägerin - Mieter aus, denn in dem Rahmenvertrag ist ausdrücklich geregelt, dass die [Name] für einen Zutritt der Klägerin zur Mieterwohnung sorgen wird und zudem hat die [Name] auch ihre Forderungen aus bestehenden Mietverträgen für bestimmte Objekte, so auch das streitgegenständliche, an die Klägerin abgetreten, soweit es um Wärmeversorgung geht. Einer Abtretung etwa der Zahlungsansprüche bedurfte es dabei nicht, wenn direkte Verträge zwischen den Mietern und der Klägerin geschlossen wurden.

Nach alledem ist die Beklagte nach dem unstreitigen Sachverhalt nicht Vertragspartnerin der Klägerin. Sie ist aus diesem Grunde auch nicht Kundin im Sinne von § 16 AVBFernwärmeV. Anders als in § 1 Absatz 2 GasGVV findet sich in der AVB FernwärmeV keine Regelung, wonach „Kunde, unabhängig von einem Vertragsverhältnis schlicht der Letztverbraucher oä ist. Vielmehr deutet z.B. § 2 AVBFernwärmeV darauf hin, dass Kunde derjenige ist, mit dem der Vertrag geschlossen worden ist, vgl. insbesondere Absatz 3 dieser Norm. Dort ist geregelt, dass jedem Neukunden bei Vertragsschluss und jedem übrigen Kunden (der also nicht neuer Vertragspartner ist, sondern alter) auf Verlangen die dem Vertrag zu Grunde liegenden Ver-

sorgungsbedingungen, Preislisten uä auszuhändigen sind. Anderes ergibt sich auch nicht aus Kommentierungen zur AVBFernwärmeV. Vielmehr ist z.B. in Witzel/Topp, AVBFernwärmeV, Erläuterungen für die Praxis, 2. Auflage, § 8 Absätze 1 und 5, Seite 103 unten ausgeführt, dass auch ein Mieter, der nicht selbst Kunde ist, eine Leistungsverlegung dulden muss, wenn der Vermieter Kunde des Fernwärmeunternehmens ist. Auch danach ist also nicht der Letztverbraucher Kunde, sondern Kunde ist der Vertragspartner. Selbst in dem Rahmenvertrag, den die Klägerin im Termin vorlegte und der mit der Vermieterin der Beklagten geschlossen worden ist, bezeichnet die Vermieterin, die als Kundin und nicht etwa die einzelnen Mieter. Zudem ist dort sogar ausdrücklich unterstellt, dass sich das Recht auf Zutritt aus § 16 AVBFernwärmeV gegen die

richtet, denn dort ist, wie im Termin verlesen und erörtert, geregelt, dass die Vermieterin als Kundin dafür sorgen muss, dass die Klägerin Zutritt zu den versorgten Wohnungen nehmen kann.

Wie im Termin erörtert, muss mithin bei Zahlungsrückständen bzgl. einzelner Wohnungen die Klägerin sich an die Vermieterin der die Wohnungen bewohnenden Mieter, so auch der Beklagten, wenden und muss diese auffordern, für Zutritt zu sorgen. Die Vermieterin muss dann ggf. gegen ihre Mieter als ihre Vertragspartner vorgehen - notfalls im Rechtsstreit. In diesem ist dann ggf. zu klären, ob im Verhältnis Vermieter-Mieter überhaupt Pflichtverletzungen des Mieters vorliegen und ein Zutrittsrecht besteht.

Ein direktes Zutrittsrecht ergibt sich nicht, insbesondere weder aus Vereinbarung, denn eine solche existiert nicht zwischen der Klägerin und der Beklagten und auch nicht sonst aus dem Gesetz. Insbesondere scheidet § 242 BGB aus, den die Klägerin in Anspruch nehmen will. Aus der synallagmatischen Stellung von § 242 BGB (Stellung im Titel Inhalt von Schuldverhältnissen) ergibt sich, dass § 242 BGB nur innerhalb von rechtlichen Sonderverbindungen gilt, vgl. Palandt, BGB, 70. Auflage, § 242 Rn 3.

Auch kann aus § 33 AVBFernwärmeV nichts hergeleitet werden. Es geht hier nicht darum, ob die Klägerin berechtigt ist, die Versorgung einzustellen oder nicht, sondern darum, ob Sie zur Umsetzung einer beabsichtigten Versorgungseinstellung Zutritt zu einer Mieterwohnung aus dem Bestand ihrer Kundin nehmen darf. Derartiges ist nicht in § 33 AVBFernwärmeV geregelt, sondern mit dem Zutrittsrecht beschäftigt sich allein § 16 AVBFernwärmeV.

Für § 823 BGB, etwa § 823 II BGB in Verbindung mit Normen des Strafrechts ist ebenfalls im vorliegenden Fall - anders als bei dem von der Klägerin angeführten Fall des „Energiediebstahls“ - nichts ersichtlich. Die Beklagte entnimmt Fernwärme, weil ihre Vermieterin nach dem Mietvertrag verpflichtet ist, die Wohnung mit Wärme zu versorgen. Zwar bestehen offenbar Uneinigigkeiten bzgl. des zu zahlenden Betrages für diese Leistung und der

Zahlungsmodalitäten, jedoch ergebe sich aus einem etwa später sich bei Abschluss dieser Streitigkeiten ergebenden Rückstandes keine Strafbarkeit des Verhaltens der Beklagten. Für etwaige andere Anspruchsgrundlagen im Zusammenhang etwa mit Besitz oder Eigentum der Klägerin an bestimmten Gegenständen ergibt sich ebenfalls nichts. Offenbar sollen Kappen an den Heizkörpern der Mieter angebracht werden und nicht etwa zu irgendwelchen Gegenständen aus dem Eigentum der Klägerin Zutritt genommen werden. Zudem kämen insoweit ohnehin eher Herausgabeansprüche dann in Betracht und nicht Zutrittsansprüche.

Vgl. zur Problematik auch z.B. Emmert, Anmerkung zu KG Berlin, Beschluss vom 26.01.2006, AZ 8 U 208/05, jurisPR-MietR 15/2006 Anm. 5: „...wenn zur Sperrung der Versorgung der Zutritt zur Mieterwohnung erforderlich ist. In diesen Fällen dürfte eine Sperre praktisch nicht mehrdurchsetzbar sein. Auch ein gegen den Eigentümer erwirkter Vollstreckungstitel auf Duldung der Absperrmaßnahmen und Gewährung des Zutritts hilft hier nicht weiter, da hieraus nicht gegen den Mieter vollstreckt werden kann.“

Vgl. zur ähnlichen Problematik der Frage des Zutritts einer Wohnungseigentümergeinschaft zu einer vermieteten Wohnung bei Wohngeldrückständen desjenigen Wohnungseigentümers, der Vermieters der Wohnung ist mit dem Ziel, eine in der Wohnung befindliche Absperrvorrichtung bzgl. Heizversorgung zu betätigen z.B. LG Berlin, 18.08.2005, AZ 30 O 262/05, MM 2005, 370: Der Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Zutritt zur Wohnung und Duldung der Absperrung richtet sich demnach nur gegen den Wohnungseigentümer und nicht gegen seinen Mieter. (Vgl. vorgenannte Entscheidung auch zu der Problematik, die sich ergibt, wenn über Umwege (Abtretung oÄ) gegen den Mieter vorgegangen werden soll).

Die Klägerin beruft sich nicht nur auf ein eigenes Zutrittsrecht zu der Wohnung, sondern bezieht sich auf eine Abtretungserklärung der vom 16.04.2008. Es kann dahinstehen, ob dann, wenn eine Abtretungserklärung einem Mieter vorgelegt wird und dann Zutritt aus abgetretenem Recht des Vermieters verlangt wird, der Anspruch auf Zutritt zur Mieterwohnung grundsätzlich in Betracht kommt. Im vorliegenden Fall genügt - wie im Verhandlungstermin erörtert - die Abtretungserklärung nicht den Anforderungen, insbesondere jenen an hinreichende Bestimmtheit. Es ist dort nur von Forderungen im Hinblick auf die Versorgung mit Wärme und/oder Wasser/Abwasser aus dem bestehenden Mietverhältnis die Rede. Die Abtretung stammt auch schon vom 16.04.2008, also einem Zeitpunkt, an dem sich die vorliegende Problematik noch gar nicht stellte. Es spricht einiges dafür, dass damit die finanziellen Forderungen gemeint sind, nicht jedoch etwa das Zutrittsrecht oÄ. Jedenfalls ist die Erklärung insoweit zu ungenau.

Es kann nach alledem dahinstehen, ob die im vorliegenden Fall überhaupt ein Zutrittsrecht hätte, wofür z.B. Kenntnis der Höhe des Rückstandes

erforderlich wäre und zwar nicht nur des Gesamtbetrages, sondern auch jenen Betrages, der sich ergibt, wenn man die Preissteigerungen nicht berücksichtigt. Nach überschlägiger Klägereberechnung sollten diese rund 300,00 € sein, nach Beklagtenvortrag sollten nach Nachzahlung der 10 Abschläge zu je 50,00 € lediglich solche Beträge offen sein, die auf höheren Preisen beruhen, wenn auch die Beklagten eventuell damit Preisunterschiede zur Versorgung mit Öl über Zentralheizung meinten, die es bei Mietvertragsbeginn gab. Es kann auch dahinstehen, ob eventuell entsprechend der Argumentation der Beklagten im Verhandlungstermin letztere Beträge im Verhältnis der Beklagten zur Vermieterin und damit auch im Rahmen eines abgetretenen Zutrittsrechts maßgeblich wären, da der Klägerin dann alle Einwände entgegengehalten werden könnten, die gegenüber der Vermieterin bestehen.

Weiter bedarf es keiner Entscheidung, ob und unter welchen Umständen das Recht auf Zutritt zur Mieterwohnung überhaupt abtretbar ist.

Ebenfalls kann daher auch dahinstehen, ob die Androhung der Versorgungseinstellung vom 17.03.2010 unter diesen Umständen des fehlenden Vertrages zwischen Klägerin und Beklagter ausreichte, denn damals lag kein Abtretungserklärung der Vermieterin dem Schreiben bei oder ob nicht vielmehr eine Versorgungseinstellung neu unter Vorlage einer hinreichenden Abtretungserklärung angedroht werden müsste, wem gegenüber die Androhung erfolgen müsste - ob dieses nicht gleichwohl zumindest auch dem Kunden gegenüber, also der
geschehen müsste und ob eine Versorgungseinstellung überhaupt verhältnismäßig wäre, wenn die laufenden Abschläge jedenfalls auf Grundlage der früheren Preise bezahlt werden (zumal es sich zur Zeit um sehr kalte Wintermonate handelt und nur die Klägerin Fernwärme liefern kann).

Schließlich spielt auch keine Rolle, ob Preiserhöhungen wirksam waren oä grundsätzliche Fragen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. Die Berufung wird mangels Vorliegen der in § 511 Absatz 4 ZPO normierten Voraussetzungen nicht zugelassen. Teils gibt es bereits Rechtsprechung, teils liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor.

Melis,
Richterin am Amtsgericht