

Rechtsprechung KOMPAKT

Eigentümerwechsel bei Fernwärmeleitungen

Auf der Grundlage eines schuldrechtlichen Vertrages verlegte Fernwärmeleitungen gehen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

OLG Stuttgart, Urteil vom 26. März 2020 – 2 U 82/19

Problemstellung

Zahlreiche Kommunen haben mit Energieversorgern langfristige Verträge über die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme etc. abgeschlossen. Diese Verträge beinhalten das Recht der Energieversorger, die für die Versorgung erforderlichen Leitungen und sonstigen Einrichtungen auf kommunalen Grundstücken, aber auch auf den Grundstücken privater Eigentümer zu verlegen. Wenn der Versorgungsvertrag endet stellt sich die Frage, was mit dem Leitungsnetz geschieht. Darf der Energieversorger das Leitungsnetz ausbauen oder gehört es dem jeweiligen Grundstückseigentümer?

Entscheidung

In dem von dem OLG Stuttgart entschiedenen Fall hatte eine Kommune, die hier als Klägerin auftritt, mit der Beklagten einen sogenannten Konzessionsvertrag abgeschlossen. Dadurch wurde der Beklagten, einem Energieversorgungsunternehmen, das alleinige Recht eingeräumt, die Bewohner der Kommune mit Fernwärme zu versorgen. Die Kommune erlaubte dem Energieversorger, das erforderliche Leitungsnetz und die sonst notwendigen technischen Einrichtungen auf oder unter kommunalen Grundstücken zu verlegen und zu betreiben. Der Vertrag war auf 19 Jahre befristet. Eine Regelung, was nach Ende des Vertrages mit dem Leitungsnetz geschehen sollte, fehlt in dem Vertrag. Nach Ablauf der 19 Jahre verlangte die Kommune die Herausgabe des Leitungsnetzes und stellte sich auf den Standpunkt, durch den festen Einbau des Leitungsnetzes in ihre Grundstücke sei sie Eigentümerin des Leitungsnetzes geworden. Der Energieversorger hingegen wollte das Netz in eigener Regie weiterbetreiben. Die Klägerin klagte auf Feststellung, dass sie Eigentümerin des Leitungsnetzes und der technischen Einrichtungen sei.

Das OLG Stuttgart wies die Klage ab. Fest stand, dass zumindest ursprünglich der Energieversorger Eigentümer der Rohre und Übertragungsstationen etc. war. Wenn nunmehr die Kommune behauptet, Eigentümerin dieser Gegenstände zu sein, muss irgendwann einmal ein Übereignungsvorgang stattgefunden haben. Das BGB kennt mehrere Möglichkeiten, um einen Eigentumswechsel herbeizuführen. Die einfachste und wohl auch häufigste Art der Eigentumsübertragung ist in § 929 BGB geregelt: Der jetzige Eigentümer und der künftige Eigentümer einigen sich über den Eigentumswechsel und der betroffene Gegenstand wird dem neuen Eigentümer übergeben. Das BGB kennt aber noch andere Möglichkeiten der Eigentumsübertragung. Zum einen die Vermischung von Sachen, § 948 BGB: Das gilt für die Verbindung beweglicher Sachen, wie sie etwa bei der Montage einer Maschine vorkommen kann, § 947 BGB. Die hier einschlägige Möglichkeit eines Eigentumserwerbs ist die Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück. Dazu heißt es in § 946 BGB: Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück der Gestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache. Wenn also das Leitungsnetz, das ursprünglich eine bewegliche Sache war, so mit den kommunalen Grundstücken verbunden ist, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so wäre die Kommune tatsächlich Eigentümerin des Leitungsnetzes geworden. Natürlich hätte die Kommune dem Energieversorger dafür eine Vergütung zahlen müssen, § 951 BGB.



**Recht-
sprechung
KOMPAKT**

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

Was wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind, ist in § 94 Abs. 1 BGB geregelt. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Die Rohre

des Leitungsnetzes und die anderen erforderlichen technischen Einrichtungen sind fest mit dem Boden verbunden, sodass sie an sich als wesentliche Bestandteile anzusehen wären, wenn es nicht die Ausnahmevorschrift des § 95 Abs. 1 BGB gäbe. Danach gehören nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Damit stellt sich die Frage, ob die Fernwärmerohre nur zu einem vorübergehenden Zweck in den Boden eingebracht wurden. Dagegen spricht zunächst einmal die lange Dauer, immerhin 19 Jahre. Aber die bloße Dauer ist nicht entscheidend. Es kommt auf den Zweck an, den derjenige, der die Rohre dort einbringt, verfolgt. Der Energieversorger wusste aber von vornherein, dass der Vertrag befristet war. Ob eine Fortsetzung des Vertrages erfolgen würde oder nicht, war zum damaligen Zeitpunkt nicht vorhersehbar. Gerade wegen der langen Laufzeit war eine Fortsetzung eher zweifelhaft, können sich doch innerhalb einer solchen Zeitspanne politische Mehrheiten im Gemeinderat oder auch die haushaltpolitische Situation verändern. Aus Sicht des Energieversorgers (und auch der Kommune) war zu Vertragsbeginn klar, dass die Zusammenarbeit irgendwann einmal enden könnte und dann das Leitungsnetz zu entfernen wäre. Aus der Sicht des Beginns der vertraglichen Zusammenarbeit war die Verbindung des Leitungsnetzes mit den kommunalen Grundstücken vorübergehend. Damit ist das Leitungsnetz nicht wesentlicher Bestandteil der Grundstücke und damit auch nicht Eigentum der Kommune geworden. Die Klägerin meinte, der Vertrag müsse ergänzend dahingehend ausgelegt werden, dass ihr das Leitungsnetz nach Vertragsende übereignet werden müsse, wenn es schon nicht durch den Einbau in die Grundstücke ihr Eigentum geworden sei. Das lehnte das Gericht ab. Nicht nur, weil sich im Vertrag überhaupt kein Anhaltspunkt für eine solche Ergänzung fand. Das Gericht wies weiter darauf hin, dass eine ergänzende Vertragsauslegung nur dort in Betracht kommt, wo die Vertragsparteien offensichtlich eine bestimmte Regelung wollten, sie ihnen aber missglückt ist. Keinesfalls kann eine ergänzende Vertragsauslegung dazu dienen, schlecht verhandelte Verträge nachträglich zugunsten einer Vertragspartei zu ergänzen.

Konsequenzen

Die Diskussion der Frage, wann ein Bauwerk nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut ist, hatte sich zuletzt um die

Rechtslage bei Windrädern gedreht. Dabei wurde noch ein weiteres Argument für einen nur vorübergehenden Zweck einer Anlage gebraucht. Neben den von vornherein zeitlich befristeten Vertragsverhältnissen kommt es auch auf die Lebens- bzw. Nutzungsdauer einer Anlage an. Wenn die Nutzungsdauer einer Anlage deutlich kürzer ist als die vertragliche Nutzungsdauer, scheidet ein vorübergehender Zweck aus. Dann ist die Anlage „für die Ewigkeit“ eingebracht und damit wesentlicher Bestandteil. (Windkraftanlagen sind keine wesentlichen Bestandteile des Grundstücks.)

► Praxistipp

Das Gericht weist ausdrücklich darauf hin, dass man bei einem zeitlich befristeten Nutzungsverhältnis in aller Regel davon ausgehen muss, dass der Nutzungsberechtigte Sachen nur zu einem vorübergehenden Zweck einbringt und sie deshalb nicht zum Eigentum des Grundstückseigentümers werden. Das gilt es auch zu bedenken, wenn Mieter Einbauten vornehmen. Diese werden in aller Regel nicht zum Eigentum des Vermieters und sind deshalb entweder herauszugeben oder zu entschädigen. Am besten ist es natürlich, von vornherein eine Vereinbarung darüber zu treffen, wie mit eingebrachten Sachen nach Ende des Vertragsverhältnisses umzugehen ist. JM

Corona-Pandemie: Frist für Räumung verlängert

Eine dem gekündigten ehemaligen Mieter gem. § 721 ZPO eingeräumte Räumungsfrist kann aufgrund der COVID-19-Pandemie verlängert werden, jedenfalls dann, wenn der ehemalige Mieter aufgrund seines Alters oder von Vorerkrankungen einer Risikogruppe angehört.

(Leitsätze des Bearbeiters)

LG Berlin, Beschluss vom 03.04.2020 – 65 S 205/19

Problemstellung

Die Beendigung eines Mietverhältnisses durch berechtigte fristlose Kündigung oder auch durch Räumungsurteil hat zur Folge, dass der (ehemalige) Mieter von einem Tag auf den anderen die Wohnung räumen und herausgeben muss. Unabhängig davon, dass dies faktisch häufig nicht möglich ist, würde dies dazu führen, dass der ehemalige Mieter „auf die Straße gesetzt“ werden müsste. Gem. § 721 ZPO kann das Gericht

auf Antrag oder von Amts wegen dem ehemaligen Mieter eine angemessene Räumungsfrist gewähren, wobei die Räumungsfrist auf Antrag verlängert werden kann. Bei einer solchen Verlängerung ist jedoch sowohl das Interesse des Vermieters als auch das Interesse des (ehemaligen) Mieters zu berücksichtigen.

Entscheidung

In der vom Landgericht Berlin getroffenen Entscheidung ging es um den Antrag eines ehemaligen Mieters auf Verlängerung der Räumungsfrist. Der Mieter stützte seinen Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist auf die Folgen der COVID-19-Pandemie und damit verbundenen Einschränkungen als auch seiner Gesundheitsgefährdung.

Das Landgericht Berlin gab dem Antrag statt und verlängerte die Räumungsfrist bis zum 30. Juni 2020.

Das Landgericht Berlin stützt die Entscheidung darauf, dass § 721 ZPO sicherstellen soll, dass der Mieter von Wohnraum innerhalb einer angemessenen Frist anderweitig untergebracht werden kann und dieser nicht nur davor geschützt werden soll, obdachlos zu werden, sondern ihm auch Gelegenheit gegeben werden soll, zumutbaren Ersatzwohnraum zu beschaffen.

Zwar muss bei einer beantragten Verlängerung der Räumungsfrist eine besondere Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter erfolgen. Eine Verlängerung ist jedoch insbesondere dann möglich, wenn veränderte Umstände oder neue Tatsachen vorliegen.

Die COVID-19-Pandemie hat zum einen dazu geführt, dass aufgrund der Kontaktbeschränkungen Wohnungsbesichtigungen in der Regel nicht durchgeführt werden können, sodass der Vermieter einerseits seine Wohnung nicht kurzfristig neu vermieten kann, der (ehemalige) Mieter aber seinerseits auch nicht in der Lage ist, neuen Wohnraum zu beschaffen. Zudem gehört der Mieter aufgrund seines Alters und seiner Vorerkrankungen zu einer Risikogruppe, sodass er nicht der Gefahr einer Wohnungslosigkeit ausgesetzt ist.

Gegenstehende überwiegende Interessen des Vermieters bestehen nach Ansicht des Gerichts daher nicht, sodass die Räumungsfrist bis zum 30. Juni 2020 zu verlängern war.

Konsequenzen

Die COVID-19-Pandemie hat auch in rechtlicher Hinsicht gravierende Folgen für alle Lebensbereiche, insbesondere im Mietrecht. Während zu den einzelnen Fragen, die laufende Mietverhältnisse betreffen, noch keine Entscheidungen vorliegen und sicherlich die Rechtsprechung Jahre, wenn nicht Jahrzehnte, brauchen wird, um die aufgetretenen und sich im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie täglich neu stellenden Rechtsfragen zu klären, geht es im Rahmen von Entscheidungen des Vollstreckungsschutzes – hier der Verlängerung der Räumungsfrist – um kurzfristig zu fällende Entscheidungen. In der Regel dürften entsprechende Räumungsschutzanträge bewilligt werden. Vermieter erhalten allerdings vom Mieter während der Räumungsfrist eine Nutzungsentschädigung in Höhe der entgangenen Miete.

► Praxistipp

Auch wenn es nicht immer möglich sein wird, macht es auch im Falle eines Räumungsrechtsstreits in der Regel Sinn, sich mit dem (ehemaligen) Mieter über die Modalitäten der Räumung und der Herausgabe der Mietsache zu einigen. Eine solche Einigung führt, auch wenn es oftmals den Beteiligten schwerfällt, häufig schneller zum Erfolg, als das Ausschöpfen sämtlicher rechtlicher Möglichkeiten. Dies gilt in Zeiten der COVID-19-Pandemie umso mehr, da im Grunde nicht eingeschätzt werden kann, „wo der Hase hinlaufen wird“. Es dürfte zu erwarten sein, dass die Rechtsprechung eher zugunsten der (ehemaligen) Mieter tendieren wird, da die Wohnung als Mittelpunkt der privaten Existenz des Einzelnen von elementarer Bedeutung ist und es umgekehrt beim Vermieter in der Regel „lediglich“ um die finanzielle Existenz geht. OS

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)