



BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

V ZR 125/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 1105

Zur Auslegung und Wirksamkeit einer Reallast über die Verpflichtung zur Zahlung eines sog. Grundpreises für ein Heizwerk.

BGH, Urteil vom 17. April 2026 - V ZR 125/25 - LG Landshut
AG Erding

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin und unter Zurückweisung der Anschlussrevision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Landshut - 1. Zivilkammer - vom 21. Mai 2025 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als darin zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten über Zahlungsansprüche aus einer Reallast über die Wärmeversorgung aus einem Blockheizwerk (nachfolgend Heizwerk). Dieses wurde in den 1970er Jahren auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1510 (nachfolgend Heizwerkgrundstück) errichtet, um dieses Grundstück und 36 benachbarte, jeweils auf real geteilten Grundstücken befindliche Reihenhäuser mit Warmwasser und Heizwärme zu versorgen, darunter das heute im Eigentum der Beklagten stehende Reihenhaushausgrundstück. Im Jahre 1979 bewilligte die

damalige Eigentümerin sämtlicher Grundstücke wechselseitige beschränkte dingliche Rechte zur Absicherung der entgeltlichen Wärmeversorgung. Den (künftigen) Eigentümern der Wohnhausgrundstücke (spätere Reihenhäuser) wurde eine Reallast eingeräumt. Diesbezüglich heißt es in der Bewilligung vom 27. März 1979 u.a.:

„II. Reallast für Wärme- und Warmwasserversorgungsverpflichtung

1) Auf dem (...) Grundstück Fl.Nr. 1510 ist ein Blockheizwerk (zentrale Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage) errichtet, das die auf den (...) Wohnhausgrundstücken befindlichen Gebäude mittels unterirdisch verlegter Rohrleitungen mit Wärme und Warmwasser versorgt.

2) Frau (...) für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks Fl.Nr. 1510 verpflichtet sich hiermit gegenüber den jeweiligen Eigentümern der Wohnhausgrundstücke (...), die auf diesen Wohnhausgrundstücken errichteten Gebäude mit Wärme und Warmwasser gegen Entgelt zu versorgen.“

2

Zugunsten des Heizwerkgrundstücks wurde an den Wohnhausgrundstücken, darunter dem der Beklagten, jeweils eine Reallast bestellt. In der in der Grundbucheintragung in Bezug genommenen Bewilligung heißt es u.a.:

„VI. Reallast für die Bezahlung einer Grundpreisschädigung

(...)

Für die Bezahlung dieses Entgelts = Wärmelieferungspreis ist der zwischen Frau [= Eigentümerin des Heizwerkgrundstücks] und den Erwerbern der vorgenannten Wohnhausgrundstücke privatschriftlich abgeschlossene Vertrag maßgebend, der gegenwärtiger Erklärung beigefügt ist. Der Wärmelieferungspreis setzt sich zusammen aus dem Grundpreis und dem Arbeitspreis. Der Grundpreis beträgt derzeit 0,527 DM (...) je Quadratmeter beheizbarer Fläche und Monat der auf den einzelnen Wohnhausgrundstücken errichteten Gebäude. Der Grundpreis setzt sich zusammen aus folgenden Preisfaktoren:

den Bedienungskosten mit 0,020 DM

den Stromkosten mit 0,035 DM

den Wartungskosten mit 0,014 DM

der Kaminreinigung mit 0,001 DM

den Versicherungen mit 0,017 DM

den Verwaltungskosten mit 0,030 DM und

der Wiederbeschaffungsrücklage mit 0,410 DM, worin die Kosten für die gesamte Heizanlage einschließlich der Rohrleitungen zu den versorgten Häusern bis zu den Verteilerstationen enthalten sind. (...)

Der jeweilige Eigentümer der vorgenannten Wohnhausgrundstücke ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1510, auf welchem sich das Heizblockwerk befindet, verpflichtet, an diesen den für sein Gebäude maßgebenden Grundpreis auch dann zu entrichten, wenn er die Wärme- und Warmwasserversorgung aus dem Heizblockwerk auf Fl.Nr. 1510 nicht in Anspruch nimmt. Das gilt nicht für einen Zeitraum, während dessen der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1510 nicht in der Lage ist, Wärme und Warmwasser zu liefern. Zur Sicherung vorstehender Verpflichtung bestellt hiermit Frau (...) an den vorgenannten Wohnhausgrundstücken zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 1510 je eine Reallast (...).“

3 Weiter ist in der Bewilligung vorgesehen, dass sich der Grundpreis in dem Maße nach oben oder unten verändert, wie die Entwicklung der genannten Preisfaktoren anteilmäßig die Selbstkosten des Wärmelieferanten beeinflusst. Diese in der Bewilligungsurkunde so bezeichnete „Grundpreiswertsicherungsvereinbarung“ sollte auch Inhalt der Reallasten sein. Die Landeszentralbank genehmigte die Klausel. Der Bewilligungsurkunde war als Anlage ein vorformulierter Wärmelieferungsvertrag zwischen der damaligen Grundstückseigentümerin und den jeweiligen Erwerbern der Reihenhausgrundstücke beigelegt, der jeweils eine unbegrenzte Laufzeit vorsah.

4 Die damalige Eigentümerin veräußerte sodann die einzelnen Reihenhausgrundstücke. Das Heizwerkgrundstück teilte sie in Wohnungseigentum auf; es wurden darauf 94 Wohnungen errichtet. An dem Heizwerk wurde kein Sondereigentum gebildet. Bei der Klägerin handelt es sich um die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie schloss mit einer Rechtsvorgängerin der Beklagten einen Wärmelieferungsvertrag, den die Beklagte später übernahm. Im Jahre 1997 verpachteten die Wohnungseigentümer das Heizwerk an ein Energieunternehmen. Dieses liefert seitdem die Heizwärme als Fernwärme aus Geothermie und berechnet hierfür gegenüber der Klägerin einen Grundpreis und einen Arbeitspreis. Die Klägerin liefert aus dem Heizwerk Warmwasser. Sie ist nach

wie vor Vertragspartnerin der mit den Reihenseigentümern geschlossenen Wärmelieferungsverträge; zwischen diesen und dem Energieunternehmen besteht kein Vertragsverhältnis. Die Beklagte koppelte sich von der Versorgung mit Fernwärme und mit Warmwasser aus dem Heizwerk ab, ließ sich eine eigene Heizungsanlage einbauen und kündigte den mit der Klägerin geschlossenen Wärmelieferungsvertrag zum 31. Dezember 2019. Die Klägerin akzeptierte die Kündigung, wies aber darauf hin, dass der Grundpreis weiter zu zahlen sei.

- 5 Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten Zahlung des Grundpreises für die Jahre 2020 bis 2023, insgesamt 5.364,57 € nebst Zinsen. Die Beklagte beantragt widerklagend die Feststellung, für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2020 nicht weiter zu Grundpreiszahlungen verpflichtet zu sein. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht unter Abweisung der Widerklage im Übrigen festgestellt, dass die Beklagte zu den Grundpreiszahlungen zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 21. Mai 2025 nicht verpflichtet ist, und die Berufung im Übrigen zurückgewiesen. Mit ihrer von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter. Die Beklagte will mit ihrer Anschlussrevision für den Zeitraum ab dem 22. Mai 2025 die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils hinsichtlich der Widerklage erreichen. Die Parteien beantragen jeweils die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A.

- 6 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin könne den Grundpreis nicht aus dem Wärmelieferungsvertrag verlangen, weil dieser beendet sei. Der Anspruch

lasse sich auch nicht auf die Reallast stützen. Zwar könne die Verpflichtung zur wiederkehrenden Abnahme von Wärmeenergie durch eine Reallast gesichert werden. Die Klägerin habe aber die in der Reallast genannten Voraussetzungen für den Anspruch auf Zahlung des Grundpreises nicht erfüllt. Die betreffende Regelung in der Bewilligungsurkunde sei so auszulegen, dass der Grundpreis als Gegenleistung für im Heizwerk erzeugte Wärme und Warmwasser zu zahlen sei. Die Klägerin hätte daher eine Leistung aus dem Heizwerk anbieten müssen, um den Grundpreis verlangen zu können. Hierfür spreche auch, dass sich der Grundpreis an der Entwicklung der Selbstkosten des Wärmelieferanten orientiere. Der Preis für die von der Klägerin am Markt erworbene Fernwärme enthalte notwendigerweise den vom Anbieter kalkulierten Gewinnaufschlag, auch wenn die Klägerin ihrerseits keinen weiteren Aufschlag vornehme. Aufgrund der Eindeutigkeit der Regelung sei diese auch keiner ergänzenden Auslegung dahingehend zugänglich, dass der Klägerin ein Wahlrecht im Hinblick auf eine andere Art der Wärmeversorgung zustehen solle. Die Regelung enthalte gerade keinen Hinweis auf einen „Grundpreis Fernwärme“, wie ihn die Klägerin nunmehr in Rechnung stelle, und der den größten Teil der geltend gemachten Kosten ausmache. Soweit die Klägerin vortrage, das Heizwerk trage die Spitzenlast, wenn es so kalt sei, dass die Grundlast zur Deckung des Bedarfs nicht mehr ausreiche oder wenn infolge einer Störung in der Grundlasterzeugung oder -belieferung deren Ausfall durch die Reserveleistung des Heizwerks kompensiert werden müsse, lasse sich hierauf ebenfalls kein Anspruch auf Zahlung des Grundpreises stützen. Denn nach dem Wortlaut der Bewilligung sei eine dauerhafte, autark durch das Heizwerk erzeugte „Versorgung“ der Eigentümer mit Wärme und Warmwasser bezweckt bzw. geschuldet und nicht lediglich eine Abdeckung der Spitzenlast im Notfall. Eine Anpassung der Regelungen wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage komme nicht in Betracht, weil eine Versorgung des Quartiers mit Wärme aus dem Heizwerk noch möglich sei. Die Widerklage sei trotzdem teilweise zurückzuweisen, weil für den Klagezeitraum die Feststellung der fehlenden

Zahlungspflicht bereits in der Klageabweisung enthalten und für zukünftige Zeiträume eine erneute Wärmelieferung aus dem Heizwerk nicht ausgeschlossen sei.

B.

7 Dies hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

I. Zur Revision der Klägerin

8 Die Revision der Klägerin hat Erfolg.

9 1. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung des Grundpreises nicht verneinen.

10 a) Im Ergebnis zutreffend geht das Berufungsgericht zunächst davon aus, dass die Klägerin zur klageweisen Geltendmachung von Zahlungsansprüchen aus der Reallast befugt ist.

11 aa) Die aus der Reallast folgenden Zahlungsansprüche stehen materiellrechtlich allerdings nicht der GdWE, sondern den Wohnungseigentümern zu. Die Reallast wurde zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Heizwerkgrundstücks bestellt (sog. subjektiv-dingliche Reallast, vgl. § 1105 Abs. 2 BGB). Dieses herrschende, mit dem Heizwerk bebaute Grundstück war bei der Eintragung der Reallast in die Grundbücher der dienenden Wohngrundstücke noch ungeteilt. Mit der Teilung des Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz blieb die Reallast als Bestandteil des Grundstücks bestehen (§ 96, § 1110 BGB). In Rechtsprechung und Literatur wird überwiegend angenommen, dass in einem solchen Fall die Vorschrift des § 1109 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach bei Teilung des herrschenden Grundstücks die Reallast für die einzelnen Teile fortbesteht,

entsprechende Anwendung findet (vgl. Linde, BWNotZ 1980, 29, 31 sowie zum wortgleichen § 1025 Satz 1 BGB BayObLG, MDR 1983, 935; NJW-RR 1990, 1043, 1044 [juris Rn. 19 ff.]; jurisPK-BGB/MüncH [15.3.2026], § 1025 BGB Rn. 4). Dies hätte zur Folge, dass die Reallast den Wohnungseigentümern nach § 1109 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 BGB jeweils anteilig zustünde, d.h. als Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB (vgl. Linde, aaO). Findet § 1109 BGB hingegen auf die Teilung des herrschenden Grundstücks in Wohnungs- oder Teileigentum keine Anwendung, wofür spricht, dass sich die Norm ihrem Wortlaut nach auf die Realteilung bezieht, dann ist die Reallast als Bestandteil des im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstücks (§ 1 Abs. 2 WEG) nach § 1 Abs. 5 WEG Teil des Gemeinschaftseigentums (so jurisPK-BGB/Otto [15.3.2026], § 1109 Rn. 8). Gleich ob § 1109 BGB auf Grundstücksteilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz anwendbar ist oder nicht, steht die Reallast demnach materiell-rechtlich den Wohnungseigentümern und nicht der GdWE, hier der Klägerin, zu.

- 12 bb) Gleichwohl ist die Klägerin befugt, Zahlungsansprüche aus der Reallast im eigenen Namen geltend zu machen. Dies folgt, wenn die Reallast als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums anzusehen sein sollte, unmittelbar aus § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG. Nimmt man hingegen an, dass § 1109 BGB auf die Teilung des herrschenden Grundstücks nach den §§ 3, 8 WEG Anwendung findet, dann ist die GdWE ebenfalls zur Geltendmachung der Ansprüche befugt, und zwar entweder weil - insbesondere bei einer (hier nicht gegebenen) unteilbaren Leistung - ohnehin nur an alle Wohnungseigentümer geleistet werden kann ([§ 1109 Abs. 1 Satz 2 Hs. 2 i.V.m.] § 432 BGB, § 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG) oder weil die Geltendmachung jeweils anteiliger (§ 1109 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 BGB) Zahlungsansprüche durch die einzelnen Wohnungseigentümer für die Eigentümer der belasteten Grundstücke in der Regel - und auch hier

(bei 94 Wohnungen) - beschwerlicher wäre (§ 1109 Abs. 1 Satz 3 BGB, § 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG).

13 b) Die Beklagte ist für Zahlungsansprüche aus der Reallast passiv legitimiert. Die in dem Grundbuch des in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks eingetragene Reallast verpflichtet die Beklagte gemäß § 1108 Abs. 1 BGB in Ermangelung einer abweichenden Regelung auch persönlich, die während der Dauer ihres Eigentums fällig werdenden Leistungen zu erbringen.

14 c) Unzutreffend ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin könne aus der Reallast die Zahlung des Grundpreises nur verlangen, wenn und solange sie die den Reihenhäusern zur Verfügung gestellte Wärme und das Warmwasser ausschließlich in dem Heizwerk erzeuge, was derzeit nicht der Fall sei.

15 aa) Die von dem Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Reallast unterliegt der uneingeschränkten Nachprüfung durch den Senat. Dabei ist vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der dort - wie hier - in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (st. Rspr., vgl. etwa Senat, Urteil vom 19. Januar 2024 - V ZR 191/22, ZfIR 2024, 152 Rn. 57 mwN).

16 bb) Nach diesem Maßstab hat die Reallast den Inhalt, dass die Verpflichtung der Reihenseigentümer zur Zahlung des Grundpreises nicht davon abhängt, wie oft und wie viel Wärme und Warmwasser in dem Heizwerk erzeugt wird, solange dessen Betrieb nicht vorübergehend oder dauerhaft ganz eingestellt ist.

17 (1) Die Bewilligung enthält ihrem Wortlaut nach keine Beschränkung der Verpflichtung zur Zahlung des Grundpreises dahingehend, dass diese nur

besteht, wenn und solange die Klägerin den Reihenhauseigentümern die Lieferung von Wärme und Warmwasser anbietet, die ausschließlich in dem Heizwerk erzeugt werden.

18 (a) Der Grundpreis soll - anders als der Arbeitspreis - ausdrücklich auch dann zu zahlen sein, wenn der jeweilige Eigentümer die Wärme- und Warmwasserversorgung aus dem Heizwerk nicht in Anspruch nimmt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts soll er folglich nicht als Gegenleistung für Wärme und Warmwasser zu zahlen sein, die durch das Heizwerk erzeugt wird. Ausgeschlossen ist die Zahlungspflicht vielmehr nur für den Zeitraum, in dem die Klägerin nicht in der Lage ist, Wärme und Warmwasser zu liefern. Dass es sich dabei um Wärme und Warmwasser handeln muss, die ausschließlich in dem Heizwerk erzeugt wurden, lässt sich dieser Ausnahmeregelung nicht entnehmen. Sie ist daher nächstliegend so zu verstehen, dass es für den Ausschluss der Grundpreiszahlungspflicht nicht darauf ankommt, ob die Klägerin Wärme und Warmwasser in dem Heizwerk erzeugt und an die Reihenhäuser liefert. Vielmehr soll der Grundpreis nur dann nicht zu zahlen sein, wenn die Klägerin überhaupt nicht in der Lage ist, Wärme und Warmwasser - gleich wo und wie erzeugt - zu liefern. Eine solche Situation liegt nicht vor, denn die Klägerin beliefert die Reihenhäuser, mit Ausnahme des Hauses der Beklagten, mit Wärme und Warmwasser.

19 (b) Dem Berufungsgericht wäre aber selbst dann nicht beizutreten, wenn man die Regelung so verstehen wollte, dass der Grundpreis nur zu zahlen ist, solange die Klägerin in der Lage ist, Wärme und Warmwasser in dem Heizwerk zu erzeugen. Denn es ist festgestellt, dass das Heizwerk derzeit noch Warmwasser erzeugt, und das Berufungsgericht nimmt ausdrücklich an, dass auch die Erzeugung von Wärme in dem Heizwerk weiterhin möglich ist und künftig wieder aufgenommen werden könnte.

20 (2) Auch Sinn und Zweck der Regelung legen es nicht nahe, dass die Grundpreiszahlungspflicht davon abhängen soll, dass die Klägerin allen Reihenhauseigentümern jederzeit die Versorgung mit Wärme und Warmwasser anbietet, die ausschließlich in dem Heizwerk erzeugt werden.

21 (a) Die Regelung zielt bei unbefangener Betrachtung zwar in der Tat zunächst darauf ab, die dauerhafte Versorgung des gesamten zu bebauenden Areals einschließlich der Reihenhaushausgrundstücke mit Wärme und Warmwasser aus dem Heizwerk sicherzustellen. Mit der Verpflichtung der Klägerin zur Belieferung der Wohnhäuser korrespondiert die Verpflichtung der Eigentümer der Hausgrundstücke zur Zahlung des Entgelts. Dieses soll sich nach den schuldrechtlichen Vereinbarungen in dem jeweiligen Wärmelieferungsvertrag richten. Zugleich wird aber die Verpflichtung zur Zahlung des Grundpreises dinglich abgesichert und von dem tatsächlichen Bezug von Wärme und Warmwasser aus dem Heizwerk losgelöst. Damit wird es einerseits den Eigentümern der Wohnhausgrundstücke ermöglicht, sich von der zentralen Wärmeversorgung aus dem Heizwerk „abzukoppeln“ und auf eine andere Heizart umzustellen. Andererseits wird sichergestellt, dass das Heizwerk unabhängig von der Anzahl der jeweiligen Abnehmer dauerhaft kostendeckend weiter betrieben werden kann, ohne dass die bei dem Betrieb anfallenden Grundkosten aufgrund der Kündigung Einzelner auf immer weniger verbleibende Eigentümer umzulegen sind, was deren Heizkosten zwangsläufig immer weiter erhöhen würde. Diesem erkennbaren Regelungszweck widerspräche es, wenn die Klägerin den Grundpreis von den „abgekoppelten“ Eigentümern nicht mehr verlangen könnte, obwohl sie das Heizwerk nach wie vor, wenn auch in verringertem Umfang, betreibt.

22 (b) Die Auslegung des Berufungsgerichts verkennt zudem, dass der jeweilige Eigentümer des Heizwerks bei unzureichender Leistung, bei Öl-Lieferengpässen oder Betriebsstörungen auch gehalten sein kann, auf Wärmelieferungen aus anderer Quelle zurückzugreifen. Würde er sich hierdurch der Grundpreis-

zahlungen insgesamt begeben, bestünde das Risiko, dass er wirtschaftlich nicht in der Lage wäre, die Versorgung der Eigentümer auch in derartigen Störfällen aufrechtzuerhalten. Dem trägt die hierzu getroffene Regelung Rechnung, indem es für den Entfall der Grundpreiszahlungspflicht nur darauf ankommen soll, ob die Klägerin überhaupt (noch) in der Lage ist, Wärme und Warmwasser zu liefern, nicht aber darauf, ob diese just in dem Heizwerk erzeugt werden.

23 (c) Soweit das Berufungsgericht darauf abstellt, dass sich die Grundpreiszahlungspflicht nur auf die Selbstkosten der Klägerin bezieht, während der von dem externen Fernwärmeversorger der Klägerin berechnete und von dieser an die Reihenhauseigentümer weiterbelastete Grundpreis einen Gewinnanteil enthält, ist dieser Umstand für das Bestehen der Grundpreiszahlungspflicht dem Grunde nach irrelevant. Insoweit stellt sich nur bei der Bemessung der Höhe des Zahlungsanspruchs die Frage, welche Kosten die Klägerin als Grundpreis gegenüber den Reihenhauseigentümern geltend machen kann, wenn sie Wärme nicht mehr selbst in dem Heizwerk erzeugt, sondern von Dritten einkauft und lediglich an die Reihenhäuser weiterleitet (hierzu näher unten Rn. 37 ff.).

24 2. Das angefochtene Urteil ist hinsichtlich der Klageabweisung auch nicht aus anderen Gründen richtig (§ 561 ZPO).

25 a) Die Reallast ist, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, wirksam entstanden.

26 aa) Es ist grundsätzlich zulässig, Wärmebezugspflichten dauerhaft dinglich abzusichern.

27 (1) Nach der Rechtsprechung des Senats ist es im Grundsatz nicht zu beanstanden, wenn der Eigentümer des dienenden Grundstücks durch eine Grunddienstbarkeit verpflichtet wird, die Errichtung und den Betrieb von Heizungsanlagen zu unterlassen. Der dadurch entstehende faktische Zwang, Heizwärme von

dem Betreiber des auf dem begünstigten Grundstück errichteten Heizwerks zu beziehen, führt nicht deshalb zu einer sittenwidrigen „Knebelung“ mit der Nichtigkeitsfolge des § 138 Abs. 1 BGB, weil eine solche Dienstbarkeit zeitlich unbegrenzt gilt (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 1984 - V ZR 155/83, WM 1984, 820 f. [juris Rn. 13 ff.]; Beschluss vom 17. Januar 2019 - V ZB 81/18, NZM 2019, 448 Rn. 8). Denn eine Privatperson, die ein an ein Heizwerk angeschlossenes Haus bewohnt, hat - anders etwa als ein durch eine Bierbezugsdienstbarkeit gebundener Gastronom, der sich auf wechselnde Konsumgewohnheiten einzustellen hat - einen gleichmäßigen Bedarf an Wärme bzw. Warmwasser. Wie sie diesen Bedarf deckt, ist für sie von untergeordneter Bedeutung, sofern die Versorgung zu angemessenen Preisen geschieht. Demgegenüber ist ein Wärmeversorgungsunternehmen angesichts des hohen Investitionsaufwandes und der laufenden Unterhaltungskosten darauf angewiesen, die Kalkulation langfristig zu erhalten und auf eine breite Basis zahlreicher Abnahmepflichtiger zu stellen. Hinzu kommt, dass dem Betreiber eines Heizwerks kein beliebiger Markt offensteht, sondern aus technischen Gründen nur die Bewohner eines begrenzten Gebietes als Abnehmer in Frage kommen. Aufgrund dieser Erwägungen ist das Bestreben eines Versorgungsunternehmens, langfristige oder gar zeitlich unbegrenzte Bezugsbindungen durchzusetzen, nicht als sittenwidrig zu missbilligen (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 1984 - V ZR 155/83, aaO [juris Rn. 16]). Der Umstand, dass gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 AVBFernwärmeV die Laufzeit von Versorgungsverträgen, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung zustande kommen, „höchstens 10 Jahre“ beträgt, ist für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit des sachenrechtlichen Bestel lungsgeschäftes ohne Bedeutung, wenn dieses - wie hier - vor Inkrafttreten der Verordnung im Jahre 1980 vorgenommen wurde (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 1984 - V ZR 155/83, aaO [juris Rn. 17]).

(2) An dieser Rechtsprechung, die auf die hier in Rede stehende Absicherung der entgeltlichen Wärmeversorgung durch wechselseitige Bezugsrechte in

der Form von Grunddienstbarkeiten und Zahlungspflichten in der Form von Reallasten sinngemäß zu übertragen ist, hält der Senat im Grundsatz fest. Das Berufungsgericht äußert zwar zu Recht Zweifel, ob die hier wiedergegebenen Ausführungen aus dem Jahre 1984 angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Klimakrise und der geänderten technischen Möglichkeiten noch uneingeschränkt Geltung beanspruchen können. Die Interessenlage an der langfristigen Absicherung der Wärmeversorgung über ein Heizwerk hat sich in den letzten Jahrzehnten wenn auch nicht grundlegend, so doch zumindest in einem gewissen Umfang gewandelt. Diese veränderte Interessenlage führt aber nicht zu einer anderen rechtlichen Beurteilung der Wirksamkeit dauerhafter Wärmebezugs Pflichten.

- 29 (a) Auf Seiten des Wärmelieferanten besteht ungeachtet etwaiger gesetzlicher und technologischer Entwicklungen sein bei der Bestellung der Dienstbarkeit bzw. Reallast vorhandenes Interesse an einer langfristigen Absicherung des Betriebs des Heizwerks fort. Erst wenn neue Entwicklungen dazu führen, dass dieses insgesamt nicht mehr betrieben werden kann oder soll, entfällt dieses Interesse für die Zukunft. Dieser Umstand mag sich auf die Auslegung und Durchsetzbarkeit des dinglichen Rechts auswirken; für die Beurteilung der Wirksamkeit, für die es auf den Zeitpunkt der Bestellung und Eintragung des Rechts ankommt, ist er jedoch unerheblich. Aktuell zu beobachtende Entwicklungen, wie etwa die gesetzliche Vorgabe eines bestimmten Anteils erneuerbarer Energien oder steigende Preise für fossile Energieträger, mögen für die künftige Ausgestaltung vergleichbarer dinglicher Rechte eine Rolle spielen. Namentlich mag zu erwägen sein, wie dem Interesse des Wärmelieferanten Rechnung getragen werden kann, angesichts einer veränderten Gesetzeslage oder Marktsituation Wärme nicht mehr unmittelbar in dem - hier ölbetriebenen - Heizwerk zu erzeugen, sondern anderweitig zu beziehen und nur durch die vorhandenen Leitungen hindurchzuleiten. Dies ändert aber nichts daran, dass sein Interesse an der

dauerhaften finanziellen Absicherung des Betriebs des Heizwerks - und ggf. der Amortisation von Investitionen (vgl. zu diesem, hier nicht relevanten Aspekt Reymann, DNotZ 2015, 883, 912 f.) - bis zu dessen endgültigen Stilllegung schützenswert ist.

30 (b) Auf Seiten der Privatperson wird man heute nicht mehr davon ausgehen können, es spiele für sie generell keine Rolle, wie die Wärme erzeugt werde, solange die Versorgung zu angemessenen Preisen erfolge. Angesichts der mit der Nutzung fossiler Brennstoffe verbundenen Auswirkungen auf das Klima mag es etwa durchaus ein nachvollziehbares, über rein wirtschaftliche Aspekte hinausgehendes Interesse der Privatperson geben, sich von der Wärmeversorgung aus dem Heizwerk abzukoppeln und auf eine andere Heizart, namentlich auf die Nutzung erneuerbarer Energien, umzustellen. Dies führt aber nach Ansicht des Senats nicht dazu, dass eine dauerhafte (mittelbare) Bindung von Grundstückseigentümern an die Wärmeversorgung aus einem Heizwerk durch eine Grunddienstbarkeit oder eine Reallast nunmehr als sittenwidrige „Knebelung“ anzusehen und damit (ex tunc) unwirksam wäre. Vorliegend scheidet dies ohnehin aus, weil die in Rede stehenden dinglichen Rechte der Beklagten eine Abkoppelung von dem Heizwerk ausdrücklich gestatten und sie lediglich zur Zahlung eines Grundpreises verpflichtet bleibt. In anderen Fällen wäre einer übermäßigen Einschränkung der Wahlfreiheit der Abnehmer hinsichtlich ihrer Heizversorgung ggf. auf schuldrechtlicher Ebene entgegenzuwirken (s.u. Rn. 32 sowie Reymann, DNotZ 2015, 883, 913).

31 bb) Die hier zu beurteilende Reallast ist auch nicht deswegen unwirksam, weil der jeweilige Eigentümer des Reihenhausgrundstücks auch dann - zeitlich unbegrenzt - zur Zahlung des Grundpreises verpflichtet bleibt, wenn er die Wärme- und Warmwasserversorgung aus dem Heizwerk nicht (mehr) in Anspruch nimmt. Diese Regelung führt im Zusammenspiel mit dem weiteren Regelungsgefüge im Gegenteil gegenüber der von dem Senat für wirksam erachteten

zeitlich unbegrenzten Bezugsbindung (s.o. Rn. 27 ff.) zu einer Abmilderung des „Knebelungseffekts“ für die Eigentümer der Reihenhausgrundstücke. Denn es steht ihnen frei, sich - wie die Beklagte - von dem Heizwerk zu entkoppeln und eine eigene Heizung zu betreiben. Zwar wird sich dieses Vorgehen für den einzelnen Reihenhausbewohner erst dann als wirtschaftlich darstellen, wenn die erwarteten künftigen eigenen Heizkosten zuzüglich des weiter zu zahlenden Grundpreises für das Heizwerk insgesamt geringer sind als die bisherigen, aus Grundpreis und Arbeitspreis zusammengesetzten Kosten. Der mit der Lösungsmöglichkeit verbundene Vorteil ist aber ungeachtet dessen nicht gering zu schätzen. Denn der Abnehmer bleibt zum einen nicht auf „Gedeih und Verderb“ an einen bestimmten Energieträger (hier: Öl) gebunden, wenn dieser aufgrund steigender Marktpreise oder regulatorischer Maßnahmen auf Dauer teurer wird. Zum anderen hat er die Freiheit, aus anderen als rein wirtschaftlichen Erwägungen heraus auf eine andere Form der Wärmeherzeugung umzusteigen, etwa auf erneuerbare Energien, auch wenn sich dies unter Berücksichtigung des weiter zu zahlenden Grundpreises zumindest aktuell noch als teurer darstellen sollte. Mit Blick auf das Regelungsziel der Reallast, die Kalkulation für das Heizwerk angesichts des hohen Investitionsaufwandes, auch für die etwaige Wiederbeschaffung, und der laufenden Unterhaltungskosten langfristig zu erhalten und auf eine breite Basis zahlreicher Grundpreispflichtiger zu stellen, ist die dauerhafte Grundpreiszahlungspflicht daher nicht zu beanstanden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die - hier mit dem Grundpreis abgebildeten - Festkosten von der Dimensionierung des Heizwerks abhängen, die sich am voraussichtlichen Wärmebedarf, d.h. an der zu beheizenden Gesamtwohnfläche orientieren muss (zutreffend OLG Koblenz, NJW-RR 2006, 1285, 1287 [juris Rn. 3]).

- 32 b) Die Verpflichtung zur Zahlung des Grundpreises ist auch durchsetzbar. Dem steht insbesondere nicht entgegen, dass der Wärmelieferungsvertrag durch die von der Klägerin akzeptierte Kündigung der Beklagten beendet ist. Zwar kann

der Beendigung des Wärmelieferungsvertrages Bedeutung für die Durchsetzbarkeit des dinglichen Rechts zukommen, wenn dieses dazu dient, die obligatorischen Bindungen abzusichern (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 1984 - V ZR 155/83, WM 1984, 820 [juris Rn. 20 f.] mwN). Der hier zu beurteilenden Reallast kommt ein solcher Sicherungscharakter aber nur hinsichtlich des Arbeitspreises zu. Denn für den aus Grundpreis und Arbeitspreis zusammengesetzten Wärmelieferungspreis soll nach der in der Bewilligung getroffenen Regelung der jeweilige Wärmelieferungsvertrag mit dem Reihenseigentümer maßgebend sein. Während der Arbeitspreis somit von dem Abschluss und Fortbestand des jeweiligen Vertrages (und der tatsächlichen Abnahme von Wärme) abhängen soll, ist der Grundpreis ausdrücklich auch dann zu entrichten, wenn der jeweilige Eigentümer die Wärme- und Warmwasserversorgung aus dem Heizwerk nicht in Anspruch nimmt. Insoweit begründet die Reallast also - was nicht zu beanstanden ist (s.o. Rn. 31) - eine selbständige, von dem Bestehen eines schuldrechtlichen Wärmelieferungsvertrages unabhängige Zahlungspflicht. Dieses Verständnis wird dadurch bestätigt, dass die Reallast in der Bewilligung ausdrücklich (nur) als „Reallast für die Bezahlung einer Grundpreisschädigung“ bezeichnet wird. Dabei deutet auch die Bezeichnung als „Entschädigung“ darauf hin, dass die Pflicht zur Zahlung des Grundpreises von vertraglichen Zahlungspflichten nicht abhängen soll.

- 33 3. Die Revision der Klägerin ist auch insoweit begründet, als sie sich gegen die von dem Berufungsgericht auf die Widerklage ausgesprochene Feststellung wendet, dass die Beklagte nicht verpflichtet ist, für Zeiträume ab dem 1. Januar 2024 bis einschließlich 21. Mai 2025 Grundpreiszahlungen für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser an die Klägerin zu entrichten. Denn der Klägerin steht der Grundpreis nach dem zuvor Gesagten jedenfalls dem Grunde nach zu, solange das Heizwerk - und sei es auch nur bei Spitzenlasten, Fernwärmeausfall und/oder für die Erzeugung von Warmwasser - weiterhin betrieben

wird. Der Widerklage könnte daher insoweit nur stattgegeben werden, wenn der Klägerin in dem genannten Zeitraum keine auf die in der Bewilligung genannten Positionen entfallenden Kosten entstanden sein sollten, die als Grundpreis auf die Beklagte umgelegt werden können. Hiervon kann auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen nicht ausgegangen werden.

II. Zur Anschlussrevision der Beklagten

34 Die nach § 554 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Anschlussrevision der Beklagten hat keinen Erfolg. Die Beklagte hat aus den vorgenannten Gründen keinen Anspruch auf die (weitergehende) Feststellung, dass sie in der Zeit nach dem 21. Mai 2025 nicht mehr zur Zahlung des Grundpreises verpflichtet ist. Der Widerklage könnte insoweit nur stattgegeben werden, wenn der Klägerin künftig keine Kosten mehr entstehen könnten, die als Grundpreis auf die Beklagte umgelegt werden können. Dies ist schon deshalb ausgeschlossen, weil die Klägerin das Heizwerk nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch zur Wärmeerzeugung wieder in Betrieb nehmen könnte.

C.

I.

35 Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben, soweit darin zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist; insoweit ist es aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen zu treffen sind (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht wird nunmehr zu prüfen haben, in welcher Höhe der Klägerin der geltend gemachte Zahlungsanspruch zusteht. Hiervon hängt nach dem zuvor Gesagten auch die Entscheidung über die Widerklage hinsichtlich des noch streitgegenständlichen Zeitraums vom 1. Januar 2024 bis zum 21. Mai 2025 ab, die nur dann Erfolg

haben könnte, wenn der Klägerin in diesem Zeitraum keine als Grundpreis umzulegenden Kosten entstanden sein sollten.

II.

36 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

37 Die Klägerin kann von der Beklagten aus der Reallast nicht ohne Weiteres die anteilige Zahlung eines ihr von dem Energieversorgungsunternehmen als einem Dritten für die Belieferung mit Fernwärme in Rechnung gestellten Grundpreises verlangen, sondern nur den Grundpreis, der die mit dem Betrieb des Heizwerks verbundenen Selbstkosten abbildet und sich aus den in der Eintragungsbewilligung im Einzelnen aufgeführten Preisfaktoren unter Berücksichtigung der dort geregelten Wertsicherung zusammensetzt.

38 1. Für die Bestimmung des Inhalts der Reallast ist auch insoweit vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der Eintragungsbewilligung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (s.o. Rn. 15). Dabei ist zu berücksichtigen, dass § 1105 BGB nach der Rechtsprechung des Senats keine fest bestimmte Leistung erfordert; es reicht aus, wenn der Leistungsumfang bestimmbar ist (vgl. Senat, Urteil vom 24. Oktober 1956 - V ZR 127/55, BGHZ 22, 54, 58 [juris Rn. 38]; Urteil vom 17. Februar 1989 - V ZR 160/87, BGHZ 111, 324, 326 [juris Rn. 11]). In diesem Zusammenhang bedeutet der Bestimmtheitsgrundsatz nicht, dass der Umfang der tatsächlichen Belastung in einem bestimmten Zeitpunkt aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne weiteres ersichtlich sein muss. Es genügt, wenn Art, Gegenstand und Umfang der Leistung aufgrund objektiver Umstände bestimmbar sind, die auch außerhalb des Grundbuchs liegen können, sofern sie nachprüfbar und mindestens in der Eintragungsbewilligung angedeutet sind (vgl. Senat, Urteil vom 17. Februar 1989

- V ZR 160/87, NJW-RR 1989,1098 [juris Rn. 17]; Beschluss vom 13. Juli 1995
- V ZB 43/94, BGHZ 130, 342, 345 [juris Rn. 14]).

39

2. Nach der Eintragungsbewilligung soll der Grundpreis sich nach den Selbstkosten der Klägerin bei dem Betrieb des Heizwerks bestimmen, und sich aus den im Einzelnen aufgeführten Preisfaktoren zusammensetzen, namentlich den Bedienungskosten, den Stromkosten, den Wartungskosten, der Kaminreinigung, den Versicherungen, den Verwaltungskosten und der Wiederbeschaffungsrücklage, worin die Kosten für die gesamte Heizanlage einschließlich der Rohrleitungen zu den versorgten Häusern bis zu den Verteilerstationen enthalten sind. Die für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser erforderlichen Brennstoffe sind hiervon nicht umfasst, sondern werden ersichtlich über den Arbeitspreis abgerechnet; die diesbezüglichen Kosten tragen nur die Eigentümer, die tatsächlich Wärme oder Warmwasser von der Klägerin beziehen. Der auch betragsmäßig im Einzelnen aufgeschlüsselte Grundpreis betrug bei Bestellung der Reallast zunächst 0,527 DM je Quadratmeter beheizbarer Fläche und Monat der auf den einzelnen Wohnhausgrundstücken errichteten Gebäude; er ist nach näherer Maßgabe der Regelung wertgesichert (vgl. § 1105 Abs. 2 Satz 2 BGB; zur Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln Senat, Urteil vom 17. Februar 1989 - V ZR 160/87, BGHZ 111, 324, 326 ff.), und zwar dergestalt, dass er sich in dem Maße nach oben oder unten verändert, wie die Entwicklung der genannten Preisfaktoren anteilmäßig die Selbstkosten des Wärmelieferanten beeinflussen. Die Klägerin kann somit für den von der Klage erfassten Zeitraum von der Beklagten nur die Zahlung des Grundpreises verlangen, der sich auf diese Weise anhand der genannten Preisfaktoren bezogen auf die tatsächlich bei dem Betrieb des Heizwerks angefallenen Kosten errechnet.

40

3. Ein der Klägerin von dem Energieversorgungsunternehmen als Dritten für die Belieferung mit Fernwärme berechneter Grundpreis, der nicht weiter aufgeschlüsselt und nicht nach den genannten Faktoren berechnet ist, steht ihr

hingegen im Verhältnis zu der Beklagten aus der Reallast nicht zu. Von dem Dritten über den Grundpreis mitabgerechnete Leistungen könnte sie allerdings dann in den eigenen, gegenüber der Beklagten abgerechneten Grundpreis einrechnen, wenn die jeweilige Leistung einen der genannten Preisfaktoren betrifft, was beispielsweise hinsichtlich der Wartung etwaig im Eigentum der Klägerin stehender, von dem Heizwerk ausgehender Wärmeleitungen in Betracht kommen könnte. Dies setzte aber voraus, dass der Dritte seinen Grundpreis entsprechend aufschlüsselt und die Klägerin darlegt, und ggf. unter Beweis stellt, dass und in welchem Umfang es sich um eine Kostenposition handelt, die dem Heizwerk und einem der genannten Preisfaktoren zuzuordnen ist. Dass in der jeweiligen Position dann möglicherweise auch ein auf die konkrete Leistung bezogener Gewinnanteil des Dritten enthalten wäre, stünde der Weiterbelastung an die Beklagte nicht entgegen. Denn der Begriff „Selbstkosten“ erfordert es nicht, dass die Klägerin ihrerseits die jeweilige Leistung selbst erbringt, was ihr teilweise ersichtlich auch gar nicht möglich wäre (z.B. hinsichtlich der Bedienungskosten, der Stromkosten, der Wartungskosten, der Kaminreinigung und der Versicherungen). Ausgeschlossen ist lediglich, dass sie ihrerseits auf die ihr in Rechnung gestellten Kosten einen Aufschlag erhebt und hierdurch selbst einen Gewinn erzielt.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Erding, Entscheidung vom 22.01.2024 - 112 C 3842/23 -

LG Landshut, Entscheidung vom 21.05.2025 - 12 S 583/24 e -

Verkündet am:

17. April 2026

Langendörfer-Kunz, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle