

„Beendigung bzw. Anpassung von Versorgungsverträgen beim Wohnungsrückbau“

I. Problemüberblick

Beim Rückbau von Wohngebäuden machen sich die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abgeschlossenen Dienstleistungs- und Versorgungsverträge aus Sicht des Gebäudeeigentümers überflüssig. Der Dienstleister oder das Versorgungsunternehmen hat jedoch in vielen Fällen in technische Anlagen investiert und daher ein nicht unerhebliches Interesse an einer Weiterführung des Vertrages.

Hinzu kommt, dass insbesondere bei Dienstleistungen, die größere Investitionen bedingen, regelmäßig langfristige Verträge geschlossen sind.

Besonders relevant ist dies bei:

- Wärmelieferungsverträgen
- Antennen- und Kabelverträgen
- Aufzugscontracting
- Ablese- und Abrechnungsverträge bei Heizung und Wasser

II. Wegfall der Geschäftsgrundlage

In kaum einem Vertrag wurde bei Abschluss die Möglichkeit die des Wohnungsrückbaus ernstlich in Betracht gezogen.

Der naheliegende Gedanke bei einem Abriss der versorgten Wohnungen von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage auszugehen, führt in den hier zu untersuchenden Fällen nicht weiter.

Das Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist anlässlich der Schuldrechtsmodernisierung zum 01.01.2002 in § 313 BGB gesetzlich normiert worden.

In § 313 BGB heißt es: „Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.“

Nach der bereits vor der Kodifizierung ergangenen Rechtsprechung zum Wegfall der Geschäftsgrundlage, die weiterhin ihre Gültigkeit besitzt, kann sich jedoch der Vertragspartner, in dessen Sphäre der Wegfall liegt, nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen. Der Wohnungsleerstand und der daraus resultierende Rückbau liegt augenscheinlich in der Sphäre und im Risikobereich des Gebäudeeigentümers. Etwas anderes könnte nur in Ausnahmefällen angenommen werden.

III. Vertragliche Anpassungs- und Beendigungsmöglichkeiten

Da die Möglichkeit zur Anpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht besteht, muss auf die vertraglich angelegten Anpassungs- und Beendigungsmöglichkeiten abgestellt werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit in Dauerschuldverhältnissen, zu denen die Dienstleistungs- und Versorgungsverträge zählen, Kündigungstatbestände frei zu vereinbaren. Die oben beschriebenen Vertragsverhältnisse sind jedoch teilweise auf Laufzeiten bis zu 20 Jahren abgeschlossen. Viele der älteren Verträge sehen daher Kündigungstatbestände für den Fall des Rückbaus nicht vor.

In neuen Versorgungsverträgen sollten solche Beendigungsklauseln jedoch nicht fehlen. Regelmäßig wird sich der Vertragspartner des Gebäudeeigentümers jedoch zum Schutz seiner Investitionen nur bei der Vereinbarung einer Abstandszahlung in Höhe des Restwertes seiner Investitionen auf eine solche Klausel einlassen.

Ist vertraglich die Möglichkeit einer vorzeitigen Vertragsbeendigung bei befristeten Verträgen nicht vorgesehen, so ist der Gebäudeeigentümer an den Vertrag gebunden.

Unbefristete Verträge können unter Einhaltung der regelmäßig vereinbarten Kündigungsfrist jederzeit gekündigt werden.

Bei einigen Vertragsverhältnissen gelten neben den reinen Vertragstexten weitere Allgemeine Vertragsbestimmungen, wie z.B. die AVBFernwärmeV.

Diese sieht beispielsweise in § 3 vor, dass das Versorgungsunternehmen dem Kunden im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren die Möglichkeit einzuräumen hat, seinen Wärmebedarf auf den von ihm gewünschten Verbrauchszweck oder einen Teilbedarf zu beschränken. Dies läuft bei größeren Versorgungsnetzen darauf hinaus, dass der Kunde bei begrenzten Rückbaumaßnahmen aus dem Vertrag entlassen werden müsste.

Bei Nahwärmemodellen und contracting ist die Anlage jedoch an bestimmte Objekte gebunden und die Grenze des wirtschaftlich Zumutbaren für das Versorgungsunternehmen sehr schnell erreicht.

Bei Antennen- und Kabelverträgen lohnt sich erfahrungsgemäß ein Blick auf die vereinbarte Vertragslaufzeit. Anfang der 90er Jahre wurden teilweise solche Verträge mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren abgeschlossen. In der Rechtsprechung werden jedenfalls Laufzeiten von mehr als 15 Jahren als unwirksam angesehen. Die Unwirksamkeit der Befristungsabrede hat zur Folge, dass der Vertrag als unbefristet gilt und demnach unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist beendet werden kann.