

Wer zahlt für öffentliche Versorgungsleistungen bei „vertragslosem“ Zustand – Mieter oder Vermieter?

BGH, Urteile vom 2. und 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13 und 316/13

1) *Der Grundsatz: Vertragspartner des Versorgungsunternehmens wird i.d.R. der Besitzer, nicht der Eigentümer als solcher*

Im Juli 2014 hat der VIII. Senat des BGH zwei wichtige, zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehene Grundsatzentscheidungen zu der Frage erlassen, wer für öffentliche Versorgungsleistungen zu zahlen hat, wenn ein Grundstück an das betreffende Netz angeschlossen ist und die Leistungen in Anspruch genommen werden, ein (schriftlicher) Vertrag jedoch fehlt. Die beiden Urteile vom 2. Juli 2014¹ und 22. Juli 2014² sind zwar nicht zum Wohnraummietrecht, sondern zum *Energielieferungsrecht* ergangen, das ein Spezialgebiet des Kaufrechts darstellt und für das ebenfalls der VIII. Zivilsenat zuständig ist. Für die Wohnungswirtschaft oder private Vermieter sind die Entscheidungen jedoch insofern von erheblicher praktischer Bedeutung, weil sie klarstellen, dass grundsätzlich nicht der Grundstückseigentümer als solcher, sondern derjenige *Vertragspartner des Versorgungsunternehmens wird, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt und die angebotene Leistung (sog. Realofferte) in Anspruch nimmt.* Ist das Grundstück – wie in den entschiedenen Fällen – an eine einzelne (natürlich oder juristische) Person vermietet oder verpachtet, wird mithin der Mieter bzw. Pächter Vertragspartner und damit auch Schuldner des Versorgungsentgelts. Darauf, ob dem Energie- oder sonstigen Versorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist, kommt es nicht an. Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, wird der „aktive“ Mieter zugleich als Stellvertreter für seine Mitmieter tätig mit der Folge, dass jeder der mehreren Mitmieter dem Versorgungsunternehmen gegenüber persönlich als Gesamtschuldner haftet.

Die Frage, was zu gelten hat, wenn die Gemeinde in ihrer Satzung für die *Lieferung von Wasser* den Grundstückseigentümer als Anschlussberechtigten und -verpflichteten ausweist, konnte der BGH offenlassen, weil es in beiden Fällen um Energielieferung (Strom [VIII ZR 316/13, dort RNr. 15] bzw. Gas [VIII ZR 3113/13, RNr. 17]) ging.

2) *Die Ausnahme: das Mehrfamilienhaus*

Allerdings handelte es sich in beiden entschiedenen Fällen jeweils um kleinere Gebäude (Einfamilienhaus bzw. Gaststätte) mit einem einzelnen Pächter bzw. Mieter/Mietpartei; dann sind die tatsächlichen Verhältnisse relativ leicht zu klären. Bei einem Mehrfamilienhaus mit

¹ VIII ZR 316/13, BGHZ 202,17 = Grundeigentum 2014, 1197 = NZM 2014, 705 = WuM 2014,615 = NJW 2014, 3184

² VIII ZR 313/13, BGHZ 202, 158 = WuM 2014, 618 = NZM 2014, 702 = NJW 2014, 3150 = CuR 2014, 139

mehreren Mietparteien wird man dagegen davon ausgehen müssen, dass die Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss weiterhin beim Vermieter als Grundstückeigentümer verbleibt, er demzufolge auch Vertragspartner des Versorgungsunternehmens wird, wenn er den Mietern die Entnahme von Strom, Wasser, Gas oder Fernwärme über das häusliche Leitungsnetz ermöglicht.

3) *Eine weitere Ausnahme: konkrete Vereinbarungen oder konkrete Anhaltspunkte für einen anderen Vertragspartner*

Diese auf den Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss weisenden Grundsätze gelten nur dann nicht, wenn gegenläufige Anhaltspunkte vorhanden sind, die im Einzelfall unübersehbar in eine andere Richtung weisen, oder - selbstverständlich, möchte man hinzufügen – wenn der Abnehmer der Versorgungsleistung bereits anderweitig feststeht, weil das Versorgungsunternehmen oder der Abnehmer zuvor mit einem Dritten eine Liefervereinbarung geschlossen haben.

Typischer Fall in der Wohnraummiete ist die Abrechnung der betreffenden Versorgungsleistungen und -kosten als Betriebskosten durch den Vermieter; denn die Abrechnung setzt dennotwendig voraus, dass das Versorgungsunternehmen dem Vermieter die Leistung bereits in Rechnung gestellt hat, also ein entsprechender – zumindest formloser - Liefervertrag zwischen Versorger und Vermieter besteht. Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Versorger bestehen in einem derartigen Fall nicht, es sei denn, der Versorger schließt seinen Liefervertrag mit dem einzelnen Wohnungsmieter ab, was in der Praxis durchaus vorkommen kann.

4) *In den Leitsätzen sind die Grundsatzaussagen der beiden Urteile knapp, aber präzise wie folgt formuliert:*

Urteil vom 2. Juli 2014 – VIII ZR 316/13 (Gaststätte):

In dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen, die von demjenigen konkludent angenommen wird, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt.

Empfänger der Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrags ist typischerweise derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Im Falle einer Vermietung oder Verpachtung (hier: einer Gaststätte) steht diese tatsächliche Verfügungsgewalt entsprechend der aus dem Miet- oder Pachtvertrag folgenden rechtlichen Befugnis dem Mieter oder Pächter zu. Hierbei kommt es - ähnlich wie bei unternehmensbezogenen Geschäften - nicht darauf an, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist.

Diese auf den Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschlussweisenden Grundsätze gelten nur dann nicht, wenn gegenläufige Anhaltspunkte vorhanden sind, die im Einzelfall unübersehbar in eine andere Richtung weisen, oder wenn der Abnehmer der Versorgungsleistung bereits anderweitig feststeht, weil das Versorgungsunternehmen oder der Abnehmer zuvor mit einem Dritten eine Liefervereinbarung geschlossen haben.

Urteil vom 22. Juli 2014 – VIII ZR 313/13 (Einfamilienhaus):

Das typischerweise an alle Mieter eines Grundstücks (hier: eines Einfamilienhauses) gerichtete Leistungsangebot des Energieversorgungsunternehmens (sogenannte "Realofferte") wird in der Regel von demjenigen, der die Energie entnimmt, konkludent sowohl für sich selbst als auch im Wege der - jedenfalls nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht gegebenen - Stellvertretung für die Mitmieter angenommen.

Auswirkungen für die Praxis:

Für Eigentümer von größeren Mietobjekten (Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte) dürften die beiden Urteile an sich keine Probleme bringen, weil in aller Regel davon ausgegangen werden kann, dass klare vertragliche Regelungen über den Anschluss an das Versorgungsnetz und die Bezahlung der Leistungen des Versorgers bestehen. Vermieter von kleineren Einheiten (Ein- oder Zweifamilienhäuser, kleine Gewerbeobjekte) kann es sich jedoch empfehlen zu überprüfen, ob und ggf. welche Regelungen insoweit bestehen. Es liegt im ureigensten Interesse des Vermieters, Unzuträglichkeiten mit dem Versorger und ebenso mit dem Mieter von vornherein auszuschließen, auch wenn er, wie die beiden Fälle zeigen, bei Fehlen eines Versorgungsvertrages i.d.R. vor einer unmittelbaren Inanspruchnahme durch den Versorger geschützt ist. Besonderheiten können sich jedoch bei der Wasserversorgung ergeben, wenn eine einschlägige kommunale Satzung besteht, die den Grundstückeigentümer „in die Pflicht nimmt.“