

Schuldner von Stromkosten ist der Mieter, wenn für die vermietete Wohnung ein eigener Zähler vorhanden ist – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27.11.2019, VIII ZR 165/18

I.

Im Rahmen eines Mietverhältnisses gibt es zwei Arten von Stromkosten: die Stromkosten für die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus, Keller, sogenannter Allgemeinstrom) und die Stromkosten für die eigentliche Mietwohnung. Für letztere ist es allgemein üblich, dass der Mieter mit dem Stromunternehmen selber einen Versorgungsvertrag abschließt. Es gibt aber auch nicht selten den Fall, dass kein ausdrücklicher Vertrag geschlossen wird. Insbesondere wenn der Mieter zahlungsunfähig ist, stellt sich dann die Frage ob der Vermieter für diese Kosten aufkommen muss. Die Entscheidung des BGH klärt diese Frage für den Fall, dass für die Wohnung ein eigener Zwischenzähler vorhanden ist.

II.

Klägerin ist ein Stromversorger. Beklagter ist der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Jede der Wohnungen in diesem Haus hat einen eigenen Zwischenzähler für den Strom. Für eine dieser Wohnungen begehrt die Klägerin für den Zeitraum Dezember 2012 bis Mai 2013 Stromkosten und Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch in Höhe von insgesamt EUR 408,55.

Sowohl die Vorinstanzen, wie auch der BGH haben diese Forderung zurückgewiesen. Der Beklagte sei nicht Vertragspartner der Klägerin geworden. Vertragspartner eines Versorgungsunternehmens könne nicht nur derjenige werden, der ausdrücklich einen Versorgungsvertrag abschließt. Vielmehr könne ein solcher Vertrag auch konkludent durch Entnahme der Versorgungsleistung (hier des Stroms) geschlossen werden. Abzustellen sei auf die Sicht eines objektiven Empfängers. Nach dessen Sichtweise sei derjenige Vertragspartner des Versorgungsunternehmens, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschlüsse ausübe. Lediglich für den Fall, dass ausdrücklich Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass jemand anderes Vertragspartner sein soll, käme ein anderer Vertragspartner in Betracht. Insbesondere da ein Zwischenzähler für jede Mietwohnung vorhanden sei, sei hier der Mieter als derjenige der die Verfügungsgewalt über die Wohnung innehatte und damit als Vertragspartner anzusehen.

III.

1.

Strom ist in Deutschland zum Wohnen unerlässlich. Er ist nicht nur für die Beleuchtung notwendig, oder den Betrieb von Elektrogeräten. Auch um Warmwasser zu produzieren ist Strom notwendig. Werden die Stromkosten nicht bezahlt, können die Versorgungsunternehmen zwar eine Sperrung vornehmen, insbesondere in den Wintermonaten aber nur unter erschwerten Bedingungen. Sowohl für Versorgungsunternehmen, wie auch Vermieter ist es gerade dann essenziell zu wissen, wer ersatzweise für diese Kosten aufkommen muss.

In der Rechtsprechung hat sich dabei schon seit längerem der Grundsatz herausgebildet, dass – sofern es an einem ausdrücklichen Vertrag fehlt – derjenige für die Kosten aufkommen muss, der nach dem objektiven Empfängerhorizont als Vertragspartner in Betracht kommt. Dies ist im Regelfall derjenige, der die Verfügungsgewalt über die Stromanschlussstellen hat (Steckdosen) und den Strom verbraucht. Dies wird durch den BGH in der besprochenen Entscheidung nochmals bestätigt. Ist ein Zwischenzähler vorhanden, der nur den Stromverbrauch der betreffenden Wohnung messe, werde dieses Ergebnis noch verstärkt.

Vermieter müssen aber aufpassen: der BGH bestätigt auch, dass ausnahmsweise bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte auch der Vermieter als Vertragspartner in Betracht komme. Hierfür hat der BGH in früheren Entscheidungen das Vorliegen eines anderweitigen Versorgungsvertrages als Anhaltspunkt gesehen. Auch wenn – wie es gerade in älteren Gebäuden noch anzutreffen ist – nur ein einheitlicher Zähler für das gesamte Gebäude vorhanden ist, kann eine Haftung des Eigentümers in Betracht kommen. Wie häufig kommt es sei auch hier auf die Umstände des Einzelfalles an und Details können entscheidend werden.

IV.

Ein Versorgungsvertrag mit einem Stromversorgungsunternehmen kann auch dadurch zustande kommen, dass Strom tatsächlich aus Steckdosen oder sonstigen Anschlussstellen entnommen wird. Vertragspartner in solchen Fällen ist regelmäßig derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Anschlussstelle hat. Dies wird – insbesondere, wenn ein Zwischenzähler vorhanden ist – der Mieter der betreffenden Wohnung sein. Im Einzelfall kann aber auch der Vermieter als Vertragspartner anzusehen sein. Wer im Einzelfall als Vertragspartner anzusehen ist bedarf der sorgfältigen rechtlichen Prüfung. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.