

# Pressemitteilung

## **Wer ist Vertragspartner eines Versorgungsunternehmens Mieter oder Vermieter ?**

Immer wieder kommt es zu Streitigkeiten zwischen Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern (Mieter). Die Frage ist dann, wer Vertragspartner des Versorgungsunternehmens für Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme ist.

Mit dieser Frage musste sich nunmehr der BGH am 10.12.2008 mit dem Az.: VIII ZR 293/07 befassen.

Die Klägerin war ein Versorgungsunternehmen für Wasserversorgung. Sie verklagte die Beklagte, die Grundstückseigentümerin, auf ausstehende Zahlungen für Ver- und Entsorgungsleistungen. Diese hatte die Rechnungen zunächst der zwischenzeitlich insolventen Mieterin ohne Beteiligung der Beklagten in Rechnung gestellt. Fraglich war wer Vertragspartner geworden ist.

Der BGH entschied, dass ein Vertrag über die Erbringung von Versorgungsleistungen für ein Grundstück nicht durch „Annahme einer sog. Realofferte mit dem Grundstückseigentümer zustande kommt, wenn das Versorgungsunternehmen diese Leistungen gegenüber einem Dritten, hier dem Mieter, aufgrund eines mit diesem bestehenden Vertrags erbringt.

Grundsätzlich liegt in dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages (sog. Realofferte). Dieses Angebot wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leistungsnetz des Versorgungsunternehmens die Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt.

Vertragspartner des Versorgers und damit typischer Empfänger des Leistungsangebotes ist der Eigentümer bzw. derjenige, der zum Übergabezeitpunkt über den Versorgungsanschluss verfügt.

Dies trifft dann nicht den Eigentümer, wenn das Versorgungsunternehmen bereits mit einem Dritten, z.B. dem Mieter, zuvor eine Liefervereinbarung geschlossen hat. Auch bei dem Vertragsschluss mit dem Mieter ist grundsätzlich ein konkludenter ausreichend.

Entscheidend ist, dass der Mieter erkennbar selbst Vertragspartner und nicht lediglich Rechnungsempfänger sein soll.

Für weitere Informationen und Fragen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause  
Partnerschaftsgesellschaft  
Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,  
T. 08341/9665330  
Fax: 08341/96653366  
E-Mail: [kanzlei@forum-kf.de](mailto:kanzlei@forum-kf.de)

jederzeit zur Verfügung.

\*D658