



Mieter muss auch bei nur stillschweigendem Vertragsabschluss für abgenommenes Gas zahlen

24.07.2014 Fachinformation

Ein Mieter muss auch dann für die Entnahme von Energie (im vorliegenden Fall von Gas der GASAG in Berlin) zahlen, wenn der Vertrag nicht schriftlich abgeschlossen wurde und der Mieter lediglich als Mitmieter den Mietvertrag abgeschlossen, in dem Objekt aber selber nicht gewohnt hat. Dies hat der BGH durch Urteil vom 22. Juli 2014 (Az. VIII ZR 313/13) entschieden.

In dem entschiedenen Fall verlangte die GASAG von der Beklagten als Mitmieterin eines Einfamilienhauses in Berlin Vergütung in Höhe von ca. 7.000 Euro für das in dem Einfamilienhaus von Oktober 2005 bis Juli 2008 verbrauchte Gas. Die beklagte Mieterin hatte den gemeinsam mit ihrem damaligen Lebensgefährten abgeschlossenen Mietvertrag aus „Bonitätsgründen“ als zweite Mieterin unterschrieben, in dem Einfamilienhaus wohnte sie allerdings nicht mehr. Das LG Berlin hatte der Zahlungsklage stattgegeben. Auf die Berufung der Mieterin hin hatte das KG Berlin das Urteil jedoch abgeändert und die Klage abgewiesen. Dagegen war die GASAG in Revision zum BGH gegangen. Sie hatte dort Erfolg.

Der VIII. Zivilsenat des BGH hat seine Rechtsprechung präzisiert, wonach sich das in dem Leistungsangebot des Energieversorgungsunternehmens schlüssig enthaltene Angebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages (sogenannter Realofferte) typischerweise an denjenigen richtet, der nach außen erkennbar die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt.

Es kommt danach nicht maßgeblich auf die Eigentümerstellung, sondern auf die hierdurch vermittelte Zugriffsmöglichkeit auf den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt an. Soweit ein Grundstück vermietet oder verpachtet ist, steht die tatsächliche Verfügungsgewalt entsprechend der aus dem Mietvertrag folgenden Befugnis dem Mieter zu. Das gilt auch für mehrere gemeinschaftliche Mieter eines Einfamilienhauses. Folglich richtet sich mangels anderer Anhaltspunkte das Vertragsangebot des Versorgungsunternehmens regelmäßig an sämtliche Mieter.

Das typischerweise an alle Mieter gerichtete Angebot des Energieversorgungsunternehmens wird von demjenigen, der die Energie entnimmt, stillschweigend (konkludent) angenommen und zwar sowohl für sich selbst, als auch im Wege der Stellvertretung für die übrigen Mieter. Die Vertretungsmacht beruht im Streitfall jedenfalls auf den Grundsätzen der Duldungsvollmacht. Indem die beklagte Mitmieterin den Mietvertrag unterzeichnete und den Mitmieter danach allein in das Haus einziehen lies, duldete sie es willentlich, dass er die - zur Nutzung zwingend erforderliche - Heizung in Betrieb nahm, Gas verbrauchte und damit die Realofferte der GASAG annahm.

Bisher liegt lediglich die Pressemitteilung des BGH vor.

Downloads

10-14_stillschweigender_vertragsabschluss_gas_gasag_-_pm

62.37 KB
PDF

