



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

**Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater**  
**Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin**  
[www.rkkm.de](http://www.rkkm.de)  
**030 - 48 48 82- 0**

---

## **GRUNDSTÜCKSRECHT UND IMMOBILIENRECHT**

### **Zahlungspflicht eines Grundstückseigentümers für Kosten der Wasserversorgung bei bestehendem Vertragsverhältnis zwischen dem Versorger und dem Mieter**

Dem Bundesgerichtshof lag folgende Frage zur Entscheidung vor:

Muss auf Grund der Tatsache, dass ein Versorgungsunternehmen ein Grundstück mit Wasser beliefert und das angefallene Abwasser entsorgt, davon ausgegangen werden, dass ein Vertragsverhältnis zwischen Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümer zustande kommt, woraus der Grundstückseigentümer zur Zahlung verpflichtet ist, wenn es zwischen dem nutzungsberechtigten Mieter und dem Versorgungsunternehmen keinen ausdrücklichen Vertrag gibt?

Sachverhalt gekürzt:

Die Eigentümerin hatte ihr Grundstück an eine GmbH vermietet. Die Berliner Wasserbetriebe versorgten das Grundstück mit Trinkwasser und entsorgten das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser und stellten das Entgelt der GmbH (Mieterin) in Rechnung. Die GmbH hat über einen längeren Zeitraum diese Entgelte an die Berliner Wasserbetriebe bezahlt. Da die GmbH in Zahlungsschwierigkeiten geriet, blieben Entgeltforderungen der Wasserbetriebe offen; die GmbH leistete keine Zahlungen mehr. Die Berliner Wasserbetriebe nahmen nunmehr die Eigentümerin in Anspruch. Das Landgericht und Kammergericht Berlin entschieden zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe. Gegen die Entscheidung des Kammergerichts legte die Eigentümerin Revision beim BGH ein. Diese hatte Erfolg und führte zur Aufhebung des Zahlungsurteils gegen die Eigentümerin.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hat sehr wohl in seiner Entscheidung berücksichtigt, dass in dem Leistungsangebot der Berliner Wasserbetriebe ein Vertragsangebot zu erblicken ist, das durch entsprechende Entnahme von Wasser aus dem Leitungsnetz durch den Leistungsempfänger angenommen wird. Dieses Vertragsangebot richtet sich dabei typischerweise an den Grundstückseigentümer. Allerdings kommt es zu diesem Vertragsschluss durch schlüssiges Handeln dann nicht, wenn bereits ein



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

**Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater**  
**Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin**  
[www.rkkm.de](http://www.rkkm.de)  
**030 - 48 48 82- 0**

---

Vertragsverhältnis zwischen dem Versorgungsunternehmen (Berliner Wasserbetriebe) und einem zur Nutzung des Grundstücks berechtigten Dritten besteht. Der BGH argumentiert also mit dem Vorrang des erstgeschlossenen Vertragsverhältnisses zwischen Versorgungsunternehmen und hier nutzender GmbH, die schließlich auch Empfängerin der Rechnung der Berliner Wasserbetriebe gewesen ist und diese ausgeglichen hatte. In diesem Zusammenhang sei es nicht erforderlich, dass zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Dritten, hier der GmbH, ein Vertragsverhältnis auf Grund ausdrücklicher Vereinbarung besteht. Es genügt eben auch auf dieser Vertragsebene, dass der Vertrag durch schlüssiges Handeln der Vertragsparteien zustande gekommen ist. Die Berliner Wasserbetriebe hatten hier die GmbH beliefert, diese hatte die Rechnungen bezahlt. Die GmbH war durch die Berliner Wasserbetriebe wie eine Kundin behandelt worden.

Hinweis:

Für Grundstückseigentümer bedeutet dies ein Achtungszeichen mit sehr konkreten Auswirkungen. Ein (ausziehender) Mieter, der zuvor einen Vertrag mit den Berliner Wasserbetrieben geschlossen hat, bleibt allein in der Zahlungsverpflichtung verhaftet. Der Grundstückseigentümer bleibt nicht in einer Art nachrangiger Haftung verfangen. Die Berliner Wasserbetriebe müssen sich dann an den Vertragspartner halten, mit dem der Vertrag abgeschlossen worden ist.

Wie die Versorgungsunternehmen auf die Entscheidung des BGH reagieren, bleibt abzuwarten. Denkbar ist, dass in der täglichen Vertragspraxis der Versorgungsunternehmen verlangt wird, dass es einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gibt, denn in der Regel ist bei Forderungen der Versorgungsunternehmen eine Durchsetzung ihrer Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer wohl sicherer als gegen einen Mieter (ohne Immobilienbesitz). Als Grundstückseigentümer, der ganze Grundstücke oder Einfamilienhäuser vermietet, sollte in Zukunft das Hauptaugenmerk darauf liegen, dass ausschließlich der Mieter die Verträge mit dem Versorgungsunternehmen abschließt.

Tilo Krause  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Urteil vom 10.12.2008 - VIII ZR 293/07  
Kammergericht - Urteil vom 08.10.2007 - 23 U 46/07



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

**Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater**  
**Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin**  
[www.rkkm.de](http://www.rkkm.de)  
**030 - 48 48 82- 0**

---

LG Berlin - Urteil vom 14.12.2006 - 9 O 277/06

Schlagworte: Grundstückseigentümer, Wasserversorgung, Berliner Wasserbetriebe, Betriebskosten  
Mieter, Vermieter, BGH, Kammergericht, Haftung