

**Ein Vertrag über die Wasserver- und entsorgung kann
ausnahmsweise auch mit dem Mieter und nicht mit dem
Grundstückseigentümer zustande kommen**

- News vom 05.12.2009 -

Das Kammergericht musste sich kürzlich mit der Frage auseinandersetzen, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Vertrag über die Wasserver- und Entsorgung auch mit dem Mieter und nicht - wie an sich grundsätzlich in den Vertragsbedingungen der Unternehmen festgelegt - mit dem Grundstückseigentümer zustande kommen kann

(Kammergericht, Urteil vom 18.02.2009, AZ.: 11 U 38/08)

Sachverhalt (verkürzt):

Die Klägerin betreibt ein Wasserver- und -entsorgungsunternehmen. Der Beklagte ist Eigentümer eines Grundstücks, welches er der Streitverkündeten zur Nutzung überlassen hatte.

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurde von der Klägerin über einen Wasseranschluss, der mit einem Wasserzähler versehen war, mit Wasser versorgt. Ein schriftlicher Vertrag über die Wasserver- und -entsorgung zwischen der Klägerin und dem Beklagten wurde nicht geschlossen.

Nach Übergabe des Grundstückes zur Nutzung an die Streitverkündete, richtete die Klägerin der Streitverkündeten ein eigenes Vertragskonto ein und teilte eine Vertragskontonummer zu. Sie kommunizierte zunächst ausschließlich mit der Streitverkündeten und rechnete über die Jahresverbräuche ausschließlich gegenüber der Streitverkündeten ab.

Mit der Klage verlangte die Klägerin erstmalig vom Beklagten als Grundstückseigentümer Zahlung von Entgelt für die geleistete Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung. Das Landgericht gab der Klage statt.

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Entscheidung:

Auf die Berufung des Beklagten hat das Kammergericht die Klage vollumfänglich abgewiesen.

Das Gericht wies darauf hin, dass zwar nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes grundsätzlich derjenige, der aus einem Verteilungsnetz eines Versorgungsunternehmens unter anderem Wasser entnimmt, das Angebot zum Abschluss eines entsprechenden Versorgungsvertrages konkludent annimmt, wobei es nicht darauf ankomme, ob die Entnahme etwa durch den Eigentümer oder lediglich seinen Mieter erfolgt. Die Voraussetzungen für den Abschluss eines Vertrages durch Annahme dieser so genannten Realofferte liegen nach dem Dafürhalten des Gerichtes jedoch dann nicht vor, wenn – wie im vorliegenden Fall – bereits ein eigenes Vertragsverhältnis zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Dritten (Nutzer des Grundstücks) besteht. In diesem Fall bleibe für den nochmaligen Abschluss eines Vertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümer kein Raum.

Dafür, dass zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Streitverkündeten ein Vertragsverhältnis zustande gekommen ist, sprechen nach Einschätzung des Gerichtes insbesondere, dass die Klägerin während all der Jahre ausschließlich mit der Streitverkündeten kommuniziert und ausschließlich gegenüber der Streitverkündeten abgerechnet hat. Aus diesem Verhalten werde nicht hinreichend deutlich, dass sie die Streitverkündete lediglich als Rechnungsempfängerin, nicht aber als Vertragspartnerin angesehen habe.

Fazit:

Der Entscheidung des Kammergerichtes ist zuzustimmen. Denn es ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter, der über Jahre hinweg durch ein Versorgungsunternehmen nicht über den Stand des Vertragskontos seines Mieters informiert wird, anderenfalls plötzlich mit erheblichen Nachforderungen konfrontiert werden könnte, ohne dazu in der Lage zu sein, gegen das Entstehen dieser Nachforderungen frühzeitig einzugreifen.

Jan Hartmann

Rechtsanwalt