



# DIE HEIZKOSTENABRECHNUNG

Berichte, Fakten, Analysen und Urteile rund um die Heizung

Herausgeber: **Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.**  
Heilsbachstr. 24 · 53123 Bonn · Tel. 02 28 / 35 14 96 · Fax 02 28 / 35 83 71 · [www.arge-heiwako.de](http://www.arge-heiwako.de)

## Rauchwarnmelder bundesweit Pflicht

von Lars Jope

*Rauchwarnmelder sind in allen Bundesländern für Neubauten Pflicht. Bis auf Berlin, Brandenburg und Sachsen gilt in allen übrigen Bundesländern zudem die Rauchwarnmelderpflicht für Bestandsbauten. In Berlin und Brandenburg endet die Übergangsfrist für Bestandsbauten am 31.12.2020. Bis zu diesem Zeitpunkt sind in diesen beiden Bundesländern auch die Bestandsbauten mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Ein Sonderfall bleibt der Freistaat Sachsen.*

### Nachrüstpflicht Berlin

Nach § 48 Abs. 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) müssen in bestehenden Wohnungen bis zum 31.12.2020 Aufenthaltsräume und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Anders als in den meisten anderen Bundesländern, ist in Berlin der Einbau von Rauchwarnmeldern auch in den Räumen vorgesehen, in denen nicht bestimmungsgemäß Personen schlafen – neben Schlaf- und Kinderzimmer sowie Fluren also auch in Wohnzimmern, Arbeitszimmern usw. Ausgenommen sind Küchen sowie Bäder und Toiletten. Letztere gelten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Der BauO Bln kann keine Regelung zur Verantwortlichkeit für die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in bestehenden Wohnungen entnommen werden. Der § 48 Abs. 4 BauO Bln beschreibt lediglich den Zustand, der am Ende der Übergangsfrist hergestellt sein muss, nicht aber wer dafür verantwortlich ist. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in Berlin den Eigentümern obliegt. Explizit gere-

gelt ist dagegen, dass dem Mieter oder andere Nutzungsberechtigte die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder obliegt, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

### Nachrüstpflicht Brandenburg

Gemäß § 48 Abs. 4 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) müssen wie in Berlin Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Ausgenommen sind auch Bäder und Toiletten, die nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung gelten. Auch in Brandenburg müssen die Rauchwarnmelder so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten.

Auch die BbgBO kennt keine Regelung, wer für die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in bestehenden Wohnungen verantwortlich ist. Es wird aber auch für Brandenburg davon ausgegangen, dass die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern dem Eigentümer obliegt. Anders als in der BauO Bln ist nicht explizit

geregelt, dass dem Mieter oder andere Nutzungsberechtigte die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder obliegt.

### Sonderfall Sachsen

Im Gegensatz zu den Regelungen zur Rauchwarnmelderpflicht in den Bauordnungen anderer Bundesländer, ist in Sachsen derzeit ausschließlich eine Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern in Neubauten und im Rahmen von Umbauten gegeben. § 47 Abs. 4 Sächsische Bauordnung (Sächs BauO) regelt dabei nur:

*Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen, sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten, soweit nicht für solche Räume eine automatische Rauchdetektion und angemessene Alarmierung sichergestellt sind. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.*

### Übrige Bundesländer

In den übrigen Bundesländern ist die Rauchwarnmelderpflicht in Neu- wie Bestandswohnungen schon zum Teil seit über zehn Jahren gültig. Näheres zur Verpflichtung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ist in der jeweiligen Landesbauordnung der einzelnen Bundesländer geregelt. Einheitlich festgelegt in allen Bauordnungen ist allerdings, dass in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die

Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben müssen. In einigen Bundesländern müssen auch andere Räume, wie Wohn- oder Arbeitszimmer mit mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden, wie es jetzt auch in Berlin und Brandenburg gefordert ist.

---

### Austausch von Rauchwarnmeldern

---

Rauchwarnmelder haben auf Grund der Alterung der elektronischen Bauteile (insbesondere der Sensoren) eine begrenzte Dauer, in der ein sicheres Funktionieren gewährleistet werden kann. Die DIN 14676 schreibt vor, dass ein Rauchwarnmelder spätestens 10 Jahren (+ 6 Monate Karenzzeit) nach der erstmaligen Inbetriebnahme ausgetauscht werden muss. Auf Rauchwarnmeldern mit fest eingebauter 10-Jahres-Batterie ist neben dem Herstellungsdatum auch das späteste Austauschdatum genannt.

In einigen Bundesländern gilt es, die Rauchmelder nach 10 Jahren nun auszutauschen. So in Mecklenburg-Vorpommern, wo es die Rauchwarnmelderpflicht in Neu- und Umbauten seit dem 1.9.2006 gibt; für Bestandsbauten galt eine Übergangsfrist bis 31.12.2009 (§ 48 Abs. 4 Mecklenburg-Vorpommerschen Landesbauordnung). In Hamburg und Schleswig-Holstein galt eine Übergangsfrist zum Einbau von Rauchmeldern in Bestandsbauten bis zum 31.12.2010 (§ 45 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung bzw. § 49 Abs. 4 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein). Hier gilt es, die Rauchmelder bis Jahresende auszutauschen.

---

### Warum Rauchwarnmelder

---

Jeden Tag ereignen sich in Deutschland zahlreiche Brände. Dabei schwanken die statistischen Zahlen zwischen 300 und bis zu 400 Menschen, die jährlich bei Feuern ums Leben kommen. Gefährlich ist dabei insbesondere der entstehende Brandrauch. Zwei Drittel der Brandopfer werden im Schlaf vom Feuer überrascht. Die meisten Bewohner sterben an den Folgen einer Rauchvergiftung. Rauchwarnmelder bieten als Warnmittel einen zuverlässigen Schutz, vorausgesetzt, sie sind ordnungsgemäß installiert und werden regelmäßig überprüft. Deshalb gibt es seit einiger Zeit eine flächendeckende Rauchwarnmelderpflicht in Deutschland. So kommen Rauchwarnmelder zum Einsatz, die helfen Leben zu retten und die Anzahl der Brandopfer in Deutschland deutlich zu reduzieren.

---

### Praxistipp Montage und Wartung

---

Für den sicheren Einsatz bei der Verwendung von Rauchwarnmeldern ist eine Vollausstattung der Wohnung zu empfehlen. Das erhöht die Sicherheit der Bewohner und erspart zusätzlichen Aufwand bei einer späteren Umnutzung der Räume.

Nach DIN 14676 müssen sie „fachgerecht“ montiert und gewartet werden. Danach müssen Rauchwarnmelder immer an der Decke, vorzugsweise in der Raummitte, aber in jedem Fall mindestens 0,5 m von der Wand oder einem Unterzug oder von Einrichtungsgegenständen entfernt, montiert werden.

Die zuverlässige Funktionsweise von Rauchwarnmeldern kann vor allem im Laufe der Zeit beeinträchtigt werden durch Staub und andere Kleinpartikel in der Raumluft, Luftfeuchtigkeit, Materialbelastung durch Temperaturwechsel, Korrosion oder durch Schadstoffe.

---

## HKA aktuell

---

# Berliner Mietendeckel rückwirkend in Kraft

von Lars Jope

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30.1.2020 den Mietendeckel beschlossen. Das kontrovers diskutierte Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurde am 22.2.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht. Es tritt rückwirkend zum 18.6.2019 in Kraft. Das bedeutet, dass die Mieten in Berlin für fünf Jahre eingefroren werden. Mieterhöhungen sind ab sofort nicht mehr erlaubt.

---

### Kerninhalte des Gesetzes

---

**Mietenstopp:** Die Bestandsmieten erfahren eine Deckelung auf die Höhe der zum 18.6.2019 maßgeblichen Miete (Stichtagsregelung). Rückwirkend muss keine höhere als die am Stichtag 18.6.2019 geltende Nettokaltmiete gezahlt werden. Mieterhöhungen sind nicht mehr erlaubt; die Mieten werden für fünf Jahre eingefroren. Dies gilt auch für Staffel- und Indexmieten.

**Mietobergrenzen:** Das Gesetz legt verschiedene Obergrenzen für die Höhe der Miete fest. Bei Wiedervermietung gilt grundsätzlich die Vormiete. Falls die Vormiete höher ist als die Mietobergrenze, dann gilt die Mietobergrenze. Die Höhe der Mietobergrenze hängt von Alter und der Ausstattung der Wohnung ab und ist im Gesetz in einer Tabelle festgelegt.

**Ausnahmen:** Mit wenigen Ausnahmen sind grundsätzlich alle Wohnräume in Berlin betroffen. Ausnahmen gelten lediglich für Neubauwohnungen (Erstbezug nach 1.1.2014) und öffentlich geförderte Wohnungen. Dennoch verbleiben schätzungsweise rund 1,5 Millionen Berliner Wohnungen, die in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen.

---

### Wohnungspolitische Kritik

---

Der Mietendeckel ist bereits vielfach von Unternehmensverbänden, Wohnungsunternehmen, dem Handwerk und der Bauwirtschaft kritisiert worden. Es wird bezweifelt, ob mit dem Mietendeckel wohnungspolitisch irgendetwas erreicht wird, außer dass weniger saniert wird. Hintergrund für die Mietendeckel-Pläne ist der angespannte Wohnungsmarkt in der Hauptstadt. Ob mit dem Mietendeckel das Grundproblem in der Bundeshauptstadt, sprich ist die Notwendigkeit an neuem Wohnraum, gelöst werden kann wird dabei allerdings in Frage gestellt.

---

### Verfassungsrechtliche Überprüfung

---

Mit der Begrenzung von Mietpreisen im Landesrecht betritt Berlin juristisches Neuland. Verschiedene Akteure haben bereits angekündigt, den Berliner Mietendeckel verfassungsrechtlich überprüfen lassen zu wollen (HKA 8-9/2019). Das Hauptargument lautet, dass der Bundesgesetzgeber das Mietrecht umfassend und abschließend geregelt und das Land Berlin mithin keine Gesetzgebungskompetenz habe. Zudem verstoße das Gesetz gegen die Verhältnismäßigkeit und die Eigentumsgarantie.

## Verlängerung der Mietpreisbremse

von Lars Jope

Der Deutsche Bundestag verabschiedete mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn am 14.2.2020 eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025. Dieses Instrument soll es den Ländern erneut ermöglichen, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen, in dem die Kosten bei Neu- oder Wiedervermietungen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent begrenzt werden. Zudem können Mieter bei Verstößen künftig mehr Geld vom Vermieter zurückfordern.

---

### Hintergrund

---

Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt und wäre in diesem Jahr ausgelaufen. Sie deckelt in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ die Kosten bei Neu- oder Wiedervermietungen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent. Neubauten sind ausgenommen. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 sollen alle Rechtsverordnungen außer Kraft treten.

---

### Mietforderungen künftig auch rückwirkend

---

Mit dem Gesetz werden Mieter zudem nun

in der Auseinandersetzung mit ihren Vermietern gestärkt. Sie sollen künftig deutlich mehr Geld vom Vermieter zurückfordern können, wenn sie einen Verstoß gegen die Preisbremse binnen 30 Monaten nach Vertragsabschluss rügen – also bis zu zweieinhalb Jahre rückwirkend. Bisher erhalten sie nur das Geld zurück, das sie vom Zeitpunkt der Rüge an zu viel gezahlt haben.

### Kritik der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft mahnt, dass die Mietpreisbremse keine Dauereinrichtung sein dürfe. Bund, Länder und Kommunen hätten es versäumt, den Markt vor allem durch Neubauten zu entlasten. Private Vermieter und Wohnungssuchende seien die Leidtragenden.

### Aktuelle Urteile

## Mietwohnung hat eigenen Stromzähler: Realofferte richtet sich an Mieter

BGH Urteil vom 27. November 2019  
- VIII ZR 165/18

Wird der Stromverbrauch einer in einem Mehrparteienhaus gelegenen und vermieteten Wohnung über einen Zähler erfasst, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist, richtet sich die in der Bereitstellung von Strom liegende Realofferte des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die seinerseits erfolgte Stromentnahme das Angebot konkludent annimmt.

### Sachverhalt

Die Klägerin nimmt im Gemeindegebiet von B. in Schleswig-Holstein die Grundversorgung mit Strom wahr. Sie begehrt von dem Beklagten als Eigentümer eines dort gelegenen Mehrparteienhauses eine Vergütung in Höhe von 360,61 € für Stromlieferungen im Zeitraum vom 20. Dezember 2012 bis zum 7. Mai 2013 sowie Erstattung der Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch in Höhe von 47,94 €.

Der Stromverbrauch wurde über Zähler erfasst, die jeweils einer bestimmten Wohnung in dem Anwesen zugeordnet sind. Die Stromlieferung der Klägerin betraf eine durch den Beklagten vermietete und im streitgegenständlichen Zeitraum zuletzt von den Mietern P./A. genutzte Wohnung.

Die auf Zahlung von 408,55 € nebst Zinsen gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

### Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

#### I.

Das Berufungsgericht (LG Itzehoe, Urteil vom 8. Mai 2018 - 1 S 116/17) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

Der Beklagte sei nicht Vertragspartner der Klägerin geworden. Denn das Leistungsangebot der Klägerin auf Abschluss eines Stromversorgungsvertrages habe sich nicht an ihn als Hauseigentümer, sondern an die Mieter gerichtet, die den Strom in der von ihnen angemieteten Wohnung, der ein eigener Zähler zugeordnet sei, entnommen hätten.

Nach den vom Bundesgerichtshof aufgestellten Grundsätzen sei für einen konkludenten Vertragsschluss maßgebend, an wen sich das in der Bereitstellung von Strom liegende Vertragsangebot nach dem objektiven Empfängerhorizont richte. Hiernach habe nicht der Beklagte als Hauseigentümer die Stromlieferung als an ihn gerichtete Realofferte verstehen müssen; Adressat seien vielmehr die Mieter gewesen. Entscheidend hierbei sei, dass der Stromzähler einer einzelnen Mieteinheit, nämlich der von den Mietern P./A. angemieteten Wohnung, zugewiesen sei und nur deren Stromverbrauch erfasse. Da der Beklagte mit den Mietern auch vereinbart habe, diese sollten sich nach Bezug der Wohnung umgehend bei der Klägerin anmelden, habe er davon ausgehen dürfen, der ab Wohnungsübergabe erfolgte Stromverbrauch werde konkret erfasst und den Mietern zugeordnet.

Entgegen der Auffassung der Klägerin sei nicht entscheidend, wem die tatsächliche Verfügungsgewalt über den „Netzanschluss“ im Sinne des § 5 Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) [richtig § 5 Niederspannungsanschlussverordnung, NAV] zustehe, da der Bundesgerichtshof den „Übergabepunkt“ nicht in diesem Sinne definiert habe.

#### II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Anspruch der Klägerin auf Vergütung für den im Zeitraum vom 20. Dezember 2012 bis zum 7. Mai 2013 gelieferten Strom (§ 433 Abs. 2 BGB) sowie auf Ersatz der Kosten für den erfolglosen Versuch der Unterbrechung der Versorgung (§ 280 Abs. 2, § 286 Abs. 1 BGB, § 19 Abs. 2, 4 StromGKV) verneint. Denn ein Stromlieferungsvertrag ist zwischen den Parteien nicht geschlossen worden. Das konkludente

Angebot der Klägerin auf Abschluss eines Versorgungsvertrages richtete sich bei der gebotenen Auslegung aus Sicht eines verständigen Dritten in der Position des Empfängers (§§ 133, 157 BGB) nicht an den Beklagten als Eigentümer des Mehrfamilienhauses, sondern an die Mieter der über einen eigenen Stromzähler verfügenden Wohnung.

1. In dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen. Diese wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt. Dieser Rechtsgrundsatz, der auch in § 2 Abs. 2 der Verordnungen über die Allgemeinen Bedingungen für die (Grund-)Versorgung mit Energie und Wasser (StromGKV, GasGKV, AVBWasserV, AVBFernwärmeV) zum Ausdruck kommt, trägt der Tatsache Rechnung, dass in der öffentlichen leitungsgebundenen Versorgung die angebotenen Leistungen vielfach ohne ausdrücklichen schriftlichen oder mündlichen Vertragsschluss in Anspruch genommen werden. Er zielt darauf ab, einen ersichtlich nicht gewollten vertragslosen Zustand bei den zugrunde liegenden Versorgungsleistungen zu vermeiden. Aus der maßgebenden Sicht eines objektiven Empfängers stellt sich typischerweise die Vorhaltung der Energie und die Möglichkeit der Energieentnahme an den ordnungsgemäßen Entnahmeverrichtungen nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als Leistungsangebot und damit als Vertragsangebot dar. Die Inanspruchnahme der angebotenen Leistung beinhaltet - auch bei entgegenstehenden ausdrücklichen Äußerungen - die schlüssig erklärte Annahme dieses Angebots (vgl. Senatsurteile vom 26. Januar 2005 - VIII ZR 66/04, WM 2005, 1089 unter II 1 b aa; vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, BGHZ 202, 17 Rn. 10; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, BGHZ 202, 158 Rn. 12; jeweils mwN).

a) Empfänger der im Leistungsangebot des Versorgungsunternehmens liegenden Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrages ist dabei typischerweise derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt, was auch ein Mieter oder Pächter sein kann, dem aufgrund des Miet- oder Pachtvertrages die tatsächliche Verfügungsgewalt über die ihm überlassene Miet- oder Pachtsache eingeräumt ist (vgl. BGH, Urteile vom 15. Februar 2006 - VIII ZR 138/05, NJW 2006, 1667 Rn. 20; vom 10. Dezember 2008 - VIII ZR 293/07, NJW 2009, 913 Rn. 6; vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 217/10, WM 2012, 618 Rn. 16; vom 22. Januar 2014 - VIII ZR 391/12, NJW 2014, 1951 Rn. 13; vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 12, 14; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 14, 16; vom 25. Februar 2016 - IX ZR 146/15, NJW 2016, 2260 Rn. 14; vom 7. März 2017 - EnZR 56/15, RdE 2018, 27 Rn. 18; Beschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, NJW-RR 2018, 1105 Rn. 6; jeweils mwN).

b) Dabei ist es unerheblich, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist, er also etwa weiß, dass das zu versorgende Objekt sich im Besitz eines Mieters oder Pächters befindet und dieser die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss ausübt (vgl. Senatsurteil vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 16).

c) Bei der Bestimmung des Angebotsadressaten kommt es somit - entgegen der Ansicht der Revision - durchaus maßgebend darauf an, wer den Strom verbraucht, da der Vertrag regelmäßig gerade mit der Person begründet werden soll, die aufgrund ihrer tatsächlichen Verfügungsgewalt in der Lage ist, die offerierte Energie auch zu entnehmen, mithin hierdurch das Angebot (konkludent) anzunehmen (vgl. Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 14, 17; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 27; LG Köln, Urteil vom 11. Juli 2018 - 18 O 18/17, juris Rn. 41; Busche in Berliner Kommentar zum Energierecht, 4. Aufl., vor § 36 EnWG Rn. 27; Brändle, ZfIR 2016, 714, 715). Ist eine Wohnung vermietet, hat diese Möglichkeit typischerweise der Mieter, da ihm infolge der eingeräumten Nutzungsbefugnis auch die tatsächliche Sachherrschaft über die gemieteten Räume und die darin befindlichen Versorgungsanschlüsse zukommt (vgl. Senatsurteil vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 21; Senatsbeschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, aaO Rn. 4, 6).

2. In Anwendung dieser Grundsätze hat das Berufungsgericht vorliegend rechtsfehlerfrei angenommen, dass der Versorgungsvertrag bezüglich des Stromverbrauchs, der über einen separaten, der vermieteten Wohnung zugeordneten Zähler erfasst worden ist, nicht mit dem Beklagten als Grundstückseigentümer zustande gekommen ist.

## Impressum

MDD Modulare Informations-Systeme AG  
Dornhofstraße 8 • 63263 Neu-Isenburg, im Auftrag der

Arbeitsgemeinschaft Heiz- und  
Wasserkostenverteilung e.V.,  
Heilsbachstraße 24, 53123 Bonn

»Die Heizkostenabrechnung«  
erscheint mit 11 Ausgaben im Jahr.

Preis für das Jahresabonnement 13,50 EUR  
zzgl. Versandkosten zzgl. MWSt.

Kündigung 6 Wochen zum Jahresende.

Bestellungen und Adressenänderungen bitte direkt an:  
Arbeitsgemeinschaft Heiz- und  
Wasserkostenverteilung e.V.,  
Heilsbachstraße 24, 53123 Bonn  
aboservice@arge-heiwako.de

Redaktion:  
RA Lars Jope, Berlin (verantwortlich),  
Tel. 0175 52 18 162

Copyright, Nachdruck einzelner Beiträge bitte bei der  
Redaktion erfragen. Die angegebenen Urteile sowie  
Hintergrundinformationen können bei der Redaktion  
gegen eine Schutzgebühr angefordert werden.

Auflage: 8000  
Druck: auf chlorfrei gebleichtem Papier.

ISSN 0930-1739

a) Dieser war nicht Adressat des in der Zurverfügungstellung von Strom liegenden Realofferte der Klägerin. Deren Angebot richtete sich vielmehr an die Mieter der Wohnung.

aa) Nur diesen stand aufgrund des Mietvertrages die tatsächliche Verfügungsgewalt über die sich in der Wohnung befindlichen Versorgungseinrichtungen zu. Damit befanden allein sie über den Stromverbrauch in der Wohnung.

Dieser Verbrauch wurde - was das Berufungsgericht bei der Auslegung der Realofferte zutreffend berücksichtigt hat - von einem separaten Zähler erfasst. Dies ermöglicht es der Klägerin, den konkreten Verbrauch individuell zuzuordnen und gegenüber dem einzelnen Mieter abzurechnen. Demzufolge musste der Beklagte, dem ohnehin bei ordnungsgemäßem Verlauf der Dinge nicht die Möglichkeit offen stand, über diesen Zähler Strom zu verbrauchen, die Zurverfügungstellung der Energie nicht als eine an ihn gerichtete Realofferte verstehen.

bb) Ebenso zutreffend hat das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Realofferte die gängige Praxis berücksichtigt, wonach bei Mietwohnungen, die mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet sind, der Mieter in der Regel - wie hier sogar im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart - den Strombezugsvertrag direkt mit dem Versorgungsunternehmen abschließt und damit der „Umweg“ über einen Vertragsabschluss des Vermieters und eine Abrechnung dieser Betriebskosten eingespart wird (vgl. Senatsbeschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, aaO Rn. 7).

b) Soweit die Revision demgegenüber zur Begründung eines Vertragsschlusses mit dem Beklagten auf die Regelung des § 2 Abs. 2 StromGKV abstellt, verkennt sie den Zweck dieser Norm.

Nach § 2 Abs. 2 StromGKV ist der Kunde verpflichtet, dem Grundversorger die Entnahme von Elektrizität unverzüglich mitzuteilen, wenn der Grundversorgungsvertrag dadurch zustande kommt, dass Elektrizität aus dem Elektrizitätsversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung entnommen wird. Wie ausgeführt bringt diese Regelung lediglich deklaratorisch den allgemeinen Rechtsgrundsatz des Zustandekommens eines konkludenten Vertrages durch Angebot und Annahme zum Ausdruck, stellt diesbezüglich aber konstitutive Voraussetzungen nicht auf.

Ungeachtet dessen kann sich die Revision zur Begründung eines Vertragsschlusses mit dem Beklagten auch nicht mit Erfolg auf den Wortlaut beziehen. Sie meint die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 StromGKV lägen in Bezug auf die Mieter nicht vor, da diese den Strom gerade nicht aus dem Elektrizitätsversorgungsnetz „der allgemeinen Versorgung“, welches nicht bis zum Zähler der einzelnen Wohnung reiche, sondern nur aus der „Kundenanlage“ (§ 3 Nr. 24 Buchst. a und b EnWG) entnommen hätten. Dies trifft nicht zu.

Dem das in § 2 Abs. 2 StromGKV genannte Elektrizitätsversorgungsnetz „der allgemeinen Versorgung“, auf das sich die Grundversorgungspflicht erstreckt (§ 36 Abs. 2 Satz 1 EnWG), endet nicht am Hausanschluss, sondern ist nach § 3 Nr. 17 EnWG gerade ein solches, das für die Versorgung jedes Letztverbrauchers offen steht. Dieses Elektrizitätsversorgungsnetz ist damit allein von den nicht jedem Letztverbraucher zugänglichen Arealnetzen beziehungsweise geschlossenen Verteilernetzen im Sinne von § 110 EnWG, nicht aber von der „Kundenanlage“ zu unterscheiden (vgl. BT-Drucks. 15/5268, S. 117; Danner/Theobald/Hartmann, Energierecht, Stand Mai 2019, § 2 StromGKV Rn. 19; Kment/Schex, Energiewirtschaftsgesetz, 2. Aufl. § 3 Rn. 37). Zudem spricht der Wortlaut von § 2 Abs. 2 StromGKV von der „Entnahme“ des Stroms. Nur der Kunde, der Strom entnimmt, ist verpflichtet dies dem Grundversorger anzuzeigen. Der Beklagte als Hauseigentümer hat aber gerade keinen - vom Zähler der vermieteten Wohnung erfassten - Strom entnommen.

c) Die räumlich-technische Sichtweise der Revision, wonach zur Beurteilung des Adressaten der Realofferte die Verfügungsgewalt über den „Hausanschluss“ (Netzanschluss, § 5 NAV) maßgebend sein soll (ebenso LG Saarbrücken, CuR 2016, 92, 94), welche vorliegend allein dem Beklagten zukomme, und das Vertragsangebot des Grundversorgers an diesem Übergang zur Kundenanlage (§ 3 Nr. 24 EnWG) ende, ist für die Frage, mit wem ein Stromlieferungsvertrag zustande kommt, ohne Bedeutung (vgl. Senatsbeschluss vom 15. Januar 2008 - VIII ZR 351/06, WuM 2008, 139 Rn. 2 [zu § 10, § 12 AVBGasV]).

Denn die Energie wird in der jeweiligen Wohnung bereit gestellt und entnommen. Dies muss ein Mieter als Angebot des Versorgers und nicht des Eigentümers/Vermieters verstehen. Die Annahme dieses Angebotes erfolgt - konkludent - durch die Entnahme des Stroms. Bei regulärem Verlauf der Dinge erfolgt diese Entnahme nicht am „Hausanschluss“, sondern an den einzelnen Entnahmeeinrichtungen in der Wohnung.

Nach Vorstehendem kommt es zur Bestimmung des Empfängers der Realofferte auf die Frage, wer Inhaber des Netzanschlusses, der nach § 5 NAV das Elektrizitätsversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung mit der elektrischen Anlage des Anschlussnehmers verbindet („Hausanschluss“), und der elektrischen Anlage hinter der Hausanschlusssicherung (§ 13 NAV) ist, daher grundsätzlich nicht an (vgl. Senatsbeschluss vom 15. Januar 2008 - VIII ZR 351/06, aaO).

3. Hiernach wurde der Versorgungsvertrag nicht mit dem Beklagten geschlossen. Gegenläufige Anhaltspunkte, die im vorliegenden Fall dennoch eindeutig auf ihn als Vertragspartner der Klägerin weisen könnten (vgl. hierzu Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 16; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 18), sind weder festgestellt noch ersichtlich.