



Pressemitteilung vom 02.12.2016

Untermieter unter Strom

Wenn ein Untermieter allein die Wohnung bewohnt, ist er in der Regel der Vertragspartner des Energieversorgers und schuldet diesem die Strom- und Gasgebühren.

Die Klägerin ist ein Energie- und Wasserversorgungsunternehmen und verlangt von dem Beklagten Zahlung der Strom- und Erdgasgebühren für den Zeitraum vom 02.08.2010 bis zum 15.05.2011 für eine Wohnung in der Landshuter Allee in München. Diese Wohnung hatte der Beklagte mit Mietvertrag vom 29.7.10 angemietet. Schon in dem Mietvertrag war vereinbart, dass die Wohnung ausschließlich von einem Mitarbeiter des Mieters bewohnt wird. Folgende Klausel befindet sich im Mietvertrag:

„§ 16 Zusätzliche Vereinbarungen

Die Wohnung wird ausschließlich vom Mitarbeiter des Herrn K., Herrn T., bewohnt. Mieterwechsel innerhalb dieses Mietverhältnisses werden grundsätzlich vom Vermieter nicht akzeptiert.“

Tatsächlich lebte in der Wohnung nur der Mitarbeiter, bis der Mietvertrag von der Hausverwaltung am 14.2.2011 fristlos gekündigt wurde. Das Stromversorgungsunternehmen stellte dem beklagten Mieter eine Schlussrechnung über 1069 Euro aus. Er sei von der Hausverwaltung als Vertragspartner angemeldet worden.

Der Mieter weigerte sich zu zahlen. Daher erhob das Energieversorgungsunternehmen Klage gegen den Mieter vor dem Amtsgericht München. Die zuständige Richterin gab dem Mieter Recht und wies die Klage ab. Der Mieter muss nicht die Energiekosten für seinen Mitarbeiter, der tatsächlich in der Wohnung lebte, bezahlen.

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

Nach dem Urteil ist zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Beklagten kein Vertrag zustande gekommen. „Die seitens der Hausverwaltung vorgenommene Anmeldung des Beklagten bei der Klägerin (...) begründet noch keinen ausdrücklichen Vertragsschluss zwischen Letztgenannten. Vielmehr stellt eine solche Anmeldung eine bloße (Wissens-) Mitteilung dar“, so die Urteilsgründe. Auch die Tatsache, dass der Beklagte Hauptmieter der Wohnung ist, reicht nicht aus, um einen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen zu begründen. Der Mieter hat zu keinem Zeitpunkt selbst Energie verbraucht und damit auch nicht das Angebot des Energieversorgers auf Entnahme von Strom und Gas angenommen. Nur der Untermieter hat tatsächlich Strom- und Gas entnommen. „Im Falle einer Vermietung oder Verpachtung steht diese tatsächliche Verfügungsgewalt entsprechend der aus dem Miet- oder Pachtvertrag folgenden rechtlichen Befugnis dem Mieter oder Pächter zu (Urteil des BGH vom 02.07.2014 – VIII ZR 316/13). Das Gleiche gilt auch für einen Untermieter, dem die tatsächliche Verfügungsgewalt aufgrund eines Untermietvertrages überlassen wurde, wenn dem Mieter das Recht zur Untervermietung vom Eigentümer eingeräumt wurde (Urteil des LG Berlin vom 07.10.2014 – 36 O 176/13)“, so das Urteil. Das Gericht führt weiter aus: „Dabei soll primär derjenige in Anspruch genommen werden, dem die Versorgungsleistungen tatsächlich zugutekommen. Nur wenn es an einer Person fehlt, der die tatsächliche Entnahme der Versorgungsleistungen zugerechnet werden kann, soll der Eigentümer beziehungsweise Mieter in Anspruch genommen werden können.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 4.02.2016

Aktenzeichen 222 C 29041/14

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß