



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 300/23

vom

11. Februar 2025

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 133 B, § 157 C, § 433 Abs. 2; StromGVV § 2 Abs. 2; GasGVV § 2 Abs. 2

Zum Adressaten der in der Bereitstellung von Strom und Gas liegenden Realofferten eines Versorgungsunternehmens im Fall der separaten Vermietung einzelner Zimmer einer Wohnung, die lediglich über jeweils einen Zähler für Strom und Gas verfügt (im Anschluss an Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, BGHZ 202, 17 Rn. 16; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, BGHZ 202, 158 Rn. 18 und vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, WuM 2020, 94 Rn. 26).

BGH, Beschluss vom 11. Februar 2025 - VIII ZR 300/23 - LG Kiel
AG Kiel

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. Februar 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Dr. Schmidt, die Richterin Dr. Matussek sowie die Richter Dr. Reichelt und Messing

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung von Entgelt für die Belieferung mit Strom und Gas im Rahmen der Grundversorgung in Anspruch.
- 2 Die Beklagte ist Gesellschafterin einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im Folgenden: Gesellschaft), in deren Eigentum mehrere Wohnungen in K. stehen. Die Zimmer in einigen dieser Wohnungen - auf die es im Revisionsverfahren allein ankommt - waren jeweils einzeln mit gesonderten Mietverträgen über unterschiedliche Laufzeiten vermietet, wobei sämtlichen Mietern das Recht zur Nutzung der jeweiligen Gemeinschaftsräume wie Küche und Bad eingeräumt wurde. Die Wohnungen, nicht hingegen die einzelnen Zimmer, verfügten jeweils über nur einen Gas- und Stromzähler und wurden von der Klägerin mit Strom und Gas beliefert. Die Parteien streiten darüber, ob die Versorgungsverträge (konkulent) mit der Gesellschaft oder mit den Mietern zustande gekommen sind.

3 Die auf Zahlung der diesbezüglichen für den Zeitraum von Februar 2014 bis Mai 2019 in Rechnung gestellten Entgelte gerichtete Klage hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - ausgeführt:

5 Die Verträge über die Versorgung mit Strom und Gas seien zwischen der Klägerin und der Gesellschaft als Eigentümerin der Wohnungen zustande gekommen. Für die daraus entstandenen Kaufpreisforderungen aus § 433 Abs. 2 BGB hafte die Beklagte als Gesellschafterin nach § 128 HGB aF analog.

6 Zwar richte sich die in dem Leistungsangebot des Versorgungsunternehmens zu sehende Realofferte nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig an den Mieter - und nicht an den Eigentümer - einer Wohnung, wenn der Verbrauch über einen Zähler erfasst werde, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet sei. Dies sei hier aber nicht der Fall, da die Eigentümerin nicht die Wohnungen, sondern jeweils mit gesonderten Mietverträgen die einzelnen Zimmer an verschiedene Personen vermietet und den jeweiligen Mietern lediglich die Mitbenutzung von Küche und Bad gestattet habe. Damit sei sie zumindest noch Mitbesitzerin der Gemeinschaftsräume und habe die Verfügungsgewalt über die Wohnungen nicht vollständig aufgegeben. Aus der objektiven Sicht des Mieters eines einzelnen Zimmers sei die Realofferte daher nicht an ihn, sondern an die Eigentümerin der Wohnung gerichtet, der der Zähler zugeordnet sei. Denn einem Mieter sei klar, dass das Versorgungsunternehmen nicht den Verbrauch für das einzelne Zimmer, sondern nur für die gesamte Wohnung ermitteln könne. Dementsprechend erkenne er auch, dass das Versorgungsunternehmen den

Vertrag mit derjenigen Person abschließen wolle, mit der es auf Grundlage des Zählers abrechnen könne.

7 Das Vertragsangebot der Klägerin habe sich auch nicht an die Gesamtheit aller Mieter der einzelnen Zimmer gerichtet, da diese keine Rechtsbeziehungen zueinander und auch keinen Einfluss auf die Nutzung durch die anderen Mieter hätten.

8 Richte sich die Realofferte demnach an den Eigentümer der Wohnung, so liege in der Entnahme von Strom oder Gas durch einen Mieter nach dem objektiven Erklärungswert die Annahme des Angebots durch ihn im Namen des Eigentümers. Die Vertretungsmacht des Mieters ergebe sich dabei aus den Grundsätzen der Duldungsvollmacht. Die Beklagte habe gewusst und geduldet, dass die Mieter Strom und Gas entnehmen würden, denn dies sei zur Erreichung des Vertragszwecks der Mietverträge unerlässlich.

9 Mit der vom Berufungsgericht beschränkt auf den Anspruchsgrund (siehe hierzu Senatsurteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 243/08, BGHZ 182, 241 Rn. 11 mwN) zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren insoweit weiter.

II.

10 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

- 11 a) Das Berufungsgericht hat die Revision zur Fortbildung des Rechts zugelassen, da der Bundesgerichtshof zwar entschieden habe, dass bei Vermietung einer Wohnung mit eigenem Zähler in der Regel ein Vertrag mit dem Mieter zustande komme. Über den Fall einer getrennten Vermietung einzelner Zimmer ohne eigene gesonderte Zähler liege indes - soweit ersichtlich - eine höchstrichterliche Entscheidung noch nicht vor.
- 12 aa) Zur Fortbildung des Rechts ist die Zulassung der Revision dann geboten, wenn der zu entscheidende Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Für die Entwicklung höchstrichterlicher Leitsätze besteht aber nur dann ein Bedürfnis, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (st. Rspr.; vgl. nur Senatsbeschlüsse vom 23. August 2016 - VIII ZR 23/16, NJW-RR 2017, 137 Rn. 5; vom 25. August 2020 - VIII ZR 59/20, NJW-RR 2020, 1275 Rn. 21; vom 21. Februar 2023 - VIII ZR 106/21, WuM 2023, 610 Rn. 15; jeweils mwN).
- 13 bb) Einer solchen Hilfestellung bedarf es hier nicht. Denn die vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage lässt sich ohne weiteres anhand der bereits ergangenen Senatsrechtsprechung beantworten. Einen weitergehenden abstrakten Klärungsbedarf wirft der Streitfall nicht auf.
- 14 (1) Nach der Rechtsprechung des Senats ist in dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen. Diese wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile 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; vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, WuM 2020, 94 Rn. 10; jeweils mwN; vgl. auch § 2 Abs. 2 Satz 1 GasGVV und StromGVV).

15 Kommen mehrere Adressaten des schlüssig erklärten Vertragsangebots des Versorgungsunternehmens in Betracht, ist durch Auslegung aus Sicht eines verständigen Dritten in der Position des möglichen Erklärungsempfängers zu ermitteln, an wen sich die Realofferte richtet (Senatsurteile vom 26. Januar 2005 - VIII ZR 66/04, WM 2005, 1089 unter II 1 b bb (1), und VIII ZR 1/04, ZNER 2005, 63 unter II 1 b aa; vom 27. April 2005 - VIII ZR 140/04, NJW-RR 2005, 1426 unter II 1 a; vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 11; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 13; jeweils mwN).

16 (2) Empfänger der im Leistungsangebot des Versorgungsunternehmens liegenden Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrags ist hiernach typischerweise derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 12; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO; vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 11; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, NJW-RR 2018, 1105 Rn. 2). Das ist grundsätzlich der Eigentümer, wobei es dabei jedoch nicht auf die Eigentümerstellung selbst, sondern auf die hierdurch vermittelte Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ankommt (Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 13; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 15; Senatsbeschluss vom 20. Dezember 2005 - VIII ZR 7/04, WuM 2006, 207 Rn. 2).

17 (3) Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt kann deshalb auch eine andere Person sein, etwa der Mieter oder Pächter eines Grundstücks, da diesem

aufgrund des Miet- oder Pachtvertrags die tatsächliche Verfügungsgewalt über die ihm überlassene Miet- oder Pachtsache eingeräumt wird. Dabei kommt es nicht darauf an, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist, er also etwa weiß, dass das zu versorgende Grundstück sich im Besitz eines Mieters oder Pächters befindet und dieser die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss ausübt (Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 14; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 16; vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 11 f.; siehe auch BGH, Urteil vom 25. Februar 2016 - IX ZR 146/15, NJW 2016, 2260 Rn. 14). Wer einen Mietvertrag abschließt, hat mit der Einräumung der Nutzungsbefugnis typischerweise auch die tatsächliche Sachherrschaft über die gemieteten Räume und die darin vorhandenen Versorgungsanschlüsse inne. Dies gilt, wie der Senat bereits entschieden hat, auch für die Fallgestaltung, dass mehrere Mieter gemeinschaftlich den Mietvertrag abschließen. Die Realofferte des Energieversorgungsunternehmens richtet sich in diesem Fall regelmäßig an sämtliche Mitmieter (Senatsurteil vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 10 f., 21).

- 18 Nach diesen Grundsätzen hat der Senat für die Bestimmung des Angebotsadressaten dem Umstand, wer den Strom verbraucht, maßgebende Bedeutung beigemessen, 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 (konkulent) 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; vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 13 mwN). 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. Senatsurteile vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 21; vom 27. November 2019

- VIII ZR 165/18, aaO Rn. 13; Senatsbeschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, aaO Rn. 4, 6).

19 Dabei kommt auch dem Umstand Bedeutung zu, dass der Verbrauch des Mieters von einem separaten, der vermieteten Wohnung zugeordneten Zähler erfasst wird (vgl. Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 9, 14, 17; Beyer, jurisPR-MietR 14/2020 Anm. 5 unter C 1; Brändle, *VersorgW* 2014, 240). Dies ermöglicht es dem Energieversorgungsunternehmen, den konkreten Verbrauch individuell zuzuordnen und gegenüber dem einzelnen Mieter abzurechnen (Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 17). 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 - hier - Strom oder Gas liegende Realofferte des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die seinerseits erfolgte Strom- oder Gasentnahme das Angebot konkludent annimmt (vgl. Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 9, 14, 17 sowie *Leitsatz*).

20 (4) Diese auf den Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss weisenden Grundsätze gelten nur dann nicht, wenn gegenläufige Anhaltspunkte vorhanden sind, die im Einzelfall unübersehbar in eine andere Richtung weisen, oder wenn der Abnehmer der Versorgungsleistung bereits anderweitig feststeht, weil das Versorgungsunternehmen oder der Abnehmer zuvor mit einem Dritten eine Liefervereinbarung geschlossen haben, aufgrund derer die - nur einmal fließende - Leistung in ein bestehendes Vertragsverhältnis eingebettet ist (Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, aaO Rn. 16; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, *BGHZ* 202, 158 Rn. 18; jeweils mwN).

- 21 Solche gegenläufigen Anhaltspunkte, die eindeutig auf den Vermieter (Eigentümer) als Vertragspartner des Energieversorgungsunternehmens hinweisen (siehe hierzu auch Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 26), können insbesondere dann vorliegen, wenn - wie im vorliegenden Fall - ein den konkreten Verbrauch der einzelnen Mietsache erfassender Zähler nicht vorhanden ist (vgl. zum Fall der [Unter-]Vermietung der gesamten Wohnung bei Vorliegen nur eines Zählers Senatsbeschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, NJW-RR 2018, 1105 Rn. 6, 9). Dementsprechend hat der Senat bereits entschieden, dass in einem Fall, in dem eine separate, die Zuordnung des konkreten Verbrauchs zu der jeweiligen Mietsache und deren Mieter ermöglichende Erfassung nicht erfolgt, als Vertragspartner des Versorgungsunternehmens der Eigentümer des Grundstücks in Betracht kommt, auf dem sich der Übergabepunkt befindet. Dieser kann für die Anbringung getrennter Messeinrichtungen hinter der Übergabestelle sorgen (vgl. Senatsurteil vom 15. Februar 2006 - VIII ZR 138/05, NJW 2006, 1667 Rn. 20; siehe auch OLG Rostock, WuM 2023, 527; Morell, NDAV/GasGVV, Stand: Dezember 2018, § 2 GasGVV Rn. 39; jeweils mwN). Vor diesem Hintergrund bedarf es einer weiteren Fortbildung der Senatsrechtsprechung nicht.
- 22 b) Sonstige Revisionszulassungsgründe sind ebenfalls nicht ersichtlich. Insbesondere hat die Rechtssache aus den genannten Gründen auch keine grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO).
- 23 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht ist jedenfalls im Ergebnis ohne Rechtsfehler zu der Beurteilung gelangt, dass der Klägerin gegen die Beklagte als Gesellschafterin der Eigentümerin der hier in Rede stehenden Wohnungen ein Anspruch auf Zahlung der mit der Klage geltend gemachten Forderungen zusteht (§ 433 Abs. 2, § 280 Abs. 2, § 286 Abs. 1 BGB, § 17 Abs. 2 Satz 1, § 19 Abs. 2 Satz 1 GasGVV, § 17

Abs. 2 Satz 1, § 19 Abs. 2 Satz 1 StromGKV, § 128 Satz 1 HGB aF). Das Berufungsgericht hat in Anwendung der oben (unter II 1 a bb (1) bis (4)) dargestellten Grundsätze jedenfalls im Ergebnis rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Versorgungsverträge bezüglich der im Revisionsverfahren maßgeblichen Strom- und Gasverbräuche, die über die der jeweiligen Wohnung insgesamt zugeordneten Zähler erfasst worden sind, mit der Gesellschaft als Wohnungseigentümerin zustande gekommen sind. Gegen die Höhe der vom Berufungsgericht insoweit zuerkannten Beträge erhebt die Revision - entsprechend der auf den Anspruchsgrund beschränkten Revisionszulassung - keine Einwendungen.

24 a) Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei durch Auslegung aus der Sicht eines verständigen Dritten in der Person des (möglichen) Leistungsempfängers zu dem Ergebnis gekommen, dass unter den hier gegebenen Umständen die Eigentümerin die Adressatin der in der Zurverfügungstellung von Strom und Gas liegenden Realofferten der Klägerin war. Entgegen der Ansicht der Revision war deren Angebot nicht an die einzelnen Mieter der Zimmer gerichtet und auch nicht etwa an sämtliche in der jeweiligen Wohnung lebenden Mieter.

25 aa) Dabei kann dahingestellt bleiben, ob das Berufungsgericht - ausgehend von der Feststellung, die Eigentümerin habe hier die Verfügungsgewalt über die jeweilige Wohnung nicht vollständig an die Mieter abgegeben - mit Recht annehmen durfte, die Eigentümerin habe im Sinne der oben genannten Rechtsprechung des Senats nach wie vor die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt inne gehabt und sei schon deshalb als Empfängerin der Realofferten der Klägerin anzusehen. Denn jedenfalls aus dem weiteren vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei - unter Bezugnahme auf das Urteil des Senats vom 27. November 2019 (VIII ZR 165/18, WuM 2020, 94) - als maßgeblich erachteten Umstand, dass nicht die einzelnen vermieteten Zimmer,

sondern lediglich die jeweilige Wohnung insgesamt über (nur) einen Zähler verfügten und deshalb eine Erfassung der Verbräuche der einzelnen Mieter nicht möglich war, ergibt sich hier, dass sich die Realofferten der Klägerin aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven, verständigen Dritten an die Eigentümerin der Wohnungen richteten.

26 bb) Soweit die Revision geltend macht, allein die jeweiligen Mieter, nicht hingegen die Eigentümerin, hätten über den Strom- und Gasverbrauch in den einzelnen Wohnungen zu befinden, steht dies der vorgenannten Beurteilung nicht entgegen. Denn das Fehlen einer solchen Einwirkungsmöglichkeit ist hier die Folge des von der Eigentümerin gewählten besonderen Vermietungskonzepts. Gerade dieses und insbesondere das damit einhergehende Vorhandensein lediglich eines einzigen Zählers für die jeweilige Wohnung begründen - wie ausgeführt - Anhaltspunkte, die eindeutig auf die Vermieterin (Eigentümerin) als Vertragspartnerin der Klägerin hinweisen.

27 cc) Soweit die Revision darüber hinaus beanstandet, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ergebe sich aus der Rechtsprechung des Senats nicht, dass bei mehreren Mietern einer Wohnung jeweils gesondert abgerechnet werden können müsse, nimmt sie die Besonderheiten des Streitfalls nicht hinreichend in den Blick. In den von der Revision herangezogenen Senatsentscheidungen, in denen es um Mietermehrheiten ging, denen jeweils die gesamte Wohnung überlassen worden war (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, NJW-RR 2018, 1105 Rn. 6, 9), lagen - wie die Revision selbst einräumt - jeweils gemeinschaftliche Mietverträge vor (vgl. nur Senatsurteile vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 2, 10 f., 21; vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, WuM 2020, 94 Rn. 2, 15 f.), während es im Streitfall um die Vermietung einzelner Zimmer und der Gemeinschaftsräume an verschiedene,

vertraglich nicht miteinander verbundene Personen bei Vorhandensein einer einzigen (gemeinsamen) Messeinrichtung geht. Im Gegensatz zu einer Mietermehrheit, die für sämtliche Verbindlichkeiten aus einem gemeinschaftlichen Mietvertrag gesamtschuldnerisch haftet (§§ 421, 427 BGB; vgl. Senatsurteil vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 10 f.), haben die einzelnen Mieter in der vorliegenden Fallgestaltung typischerweise regelmäßig kein Interesse daran, auch für die Verbräuche der anderen Mieter einzustehen (vgl. LG Hamburg, GWF/Recht und Steuern 1986, 9, 10 [zu § 2 Abs. 2 AVBGasV aF und § 2 Abs. 2 AVBWasserV]; OLG Frankfurt am Main, NJW-RR 1998, 1515 f. [zur Entnahme durch mehrere selbständige Gewerbetreibende über eine einzelne mit einer Messeinrichtung versehenen Entnahmestelle]).

28 Von daher gesehen ist es revisionsrechtlich ebenfalls nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht eine an die Gesamtheit der Mieter gerichtete Realofferte abgelehnt hat.

29 dd) Etwas anderes ergäbe sich entgegen der Ansicht der Revision selbst dann nicht, wenn die Mieter jeweils mietvertraglich dazu verpflichtet gewesen wären, sich bezüglich der Versorgung mit Strom und Gas eigenverantwortlich mit einem Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen. Zwar handelt es sich dabei - worauf die Revision insoweit zu Recht hinweist - um einen Umstand, der nach der Rechtsprechung des Senats im Hinblick auf die Frage, an wen sich die Realofferte des Versorgungsunternehmens richtet, bedeutsam sein kann (vgl. Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, aaO Rn. 18; Senatsbeschluss vom 5. Juni 2018 - VIII ZR 253/17, NJW-RR 2018, 1105 Rn. 7). Jedoch lagen nach den vom Berufungsgericht getroffenen und von der Revision insoweit auch nicht angegriffenen Feststellungen angesichts des Vorhandenseins von nur jeweils einer Messeinrichtung in den hier in Rede stehenden Wohnungen nicht die technischen Voraussetzungen dafür vor, die Verbräuche der einzelnen Mieter

separat zu erfassen, um auf dieser Grundlage (Einzel-)Versorgungsverträge abzuschließen.

30 ee) Auch der von der Revision darüber hinaus angeführte Umstand, dass eine der Wohnungen zeitweise nur von einem einzelnen Mieter bewohnt gewesen sei, führt für sich genommen nicht dazu, dass die Realofferten der Klägerin nach dem objektiven Empfängerhorizont deshalb an diesen gerichtet gewesen wären. Denn weder aus den Feststellungen des Berufungsgerichts noch aus dem Vorbringen der Revision ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte ihr Vermietungskonzept, aufgrund dessen sie aus den oben genannten Gründen Adressatin der Realofferten der Klägerin war, geändert hätte.

31 b) Schließlich begegnet auch die Annahme des Berufungsgerichts, in der Entnahme von Strom und Gas durch die Mieter liege eine (konkludente) Annahme des Angebots der Klägerin, die der Gesellschaft als Eigentümerin und Vermieterin nach § 164 Abs. 1 Satz 1 BGB zuzurechnen sei, keinen revisionsrechtlichen Bedenken. Die Revision beanstandet insoweit ohne Erfolg, das Berufungsgericht habe zu Unrecht die Voraussetzungen für das Vorliegen einer von der Gesellschaft erteilten Duldungsvollmacht bejaht. Es hat insoweit vielmehr rechtsfehlerfrei darauf abgestellt, dass die Eigentümerin, indem sie die Mietverträge mit den einzelnen Mietern abschloss, wusste und duldete, dass diese Strom und Gas entnehmen würden, weil dies für die Nutzung der Räume zwingend erforderlich war (vgl. Senatsurteil vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, aaO Rn. 27).

III.

32 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Messing

Dr. Reichelt

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss vom 15. April 2025 erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Kiel, Entscheidung vom 12.01.2021 - 110 C 190/19 -

LG Kiel, Entscheidung vom 28.11.2023 - 1 S 23/21 -