

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 535

Ein Mietvertrag über gewerbliche Räume berechtigt den Vermieter nicht ohne weiteres, die vermieteten Räume statt ihres an sich möglichen Anschlusses an die öffentliche Stromversorgung selbst mit elektrischer Energie zu versorgen; vielmehr bedarf es dazu grundsätzlich einer ausdrücklichen Absprache.

BGH, Urteil vom 30. Juni 1993 - XII ZR 161/91 - OLG München  
LG München

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 161/91

Verkündet am:  
30. Juni 1993  
Küpferle  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

B [REDACTED] GmbH, L [REDACTED], Beratung und Vertrieb, vertreten  
durch die Geschäftsführer Dr. Elfriede S [REDACTED] und Dr. Klaus  
W [REDACTED], R [REDACTED] Straße 52, G [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

gegen

Karl D [REDACTED], H [REDACTED]straße 10, P [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]  
und Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 1993 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Nonnenkamp, Dr. Knauber und Gerber

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 26. April 1991 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand:

Die Klägerin mietete durch schriftliche Verträge vom 3. Juni 1988 vom Beklagten zwei Etagen in dessen Anwesen H[REDACTED]straße 7 in M[REDACTED] zur gewerblichen Nutzung. Durch Nachtrag vom 16. Juni 1988 wurde vereinbart, daß die Mietzeit, die am 4. Juni 1988 begann, zehn Jahre beträgt. Die Stromversorgung der gemieteten Räume erfolgt über eine "kundeneigene 10-kV-Mittelspannungsanlage" des Beklagten, für die er Strom von den Stadtwerken M[REDACTED] bezieht. In



**JLaw – Gesetze und Urteile**  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

der zu den Mietverträgen gehörenden Baubeschreibung ist zur Stromversorgung bestimmt:

"Der Vermieter erbringt bis zur Übergabe folgende Leistungen:

...

Elektroanschlußkabel mit ca. \_\_\_\_ kW Anschlußwert zu den angemieteten Räumen. Alle weiter erforderlichen Installationen sind Mietersache;

..."

Den von ihm in der Zeit vom 4. Juni bis 31. Dezember 1988 gelieferten Strom berechnete der Beklagte der Klägerin mit 0,325 DM/kWh.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Beklagte sei als Vermieter verpflichtet, die baulichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß sie an das allgemeine Energieversorgungsnetz der Stadtwerke M. [REDACTED] angeschlossen werden könne. Sie begehrt demgemäß die Verurteilung des Beklagten, einen Stromhausanschluß der Stadtwerke M. [REDACTED] herzustellen und ihn mit den gemieteten Räumen zu verbinden. Ihre Klage ist in beiden Instanzen erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren weiter. Der Beklagte verteidigt das angegriffene Urteil.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin gegenüber dem Beklagten darauf, Strom unmittelbar von den Stadtwerken M [REDACTED] beziehen zu können, und führt dazu aus: Eine ausdrückliche dahingehende Verpflichtung des Vermieters enthielten die schriftlichen Mietverträge nicht. Seiner Verpflichtung, ein "Elektroanschlußkabel mit ca. (nicht ausgefüllt) kW Anschlußwert" zu den angemieteten Räumen zu verlegen, sei der Beklagte nachgekommen. Eine neben den schriftlichen Verträgen getroffene Vereinbarung, aus der sich der Anspruch der Klägerin ergebe, werde von ihr nicht behauptet. Die Vereinbarung folge nicht aus ihrem Vorbringen, bei Verhandlungen über die Stromversorgung im Jahre 1988 sei ihr mitgeteilt worden, ein Anschluß der Räume an das Versorgungsnetz der Stadtwerke M [REDACTED] sei möglich und geplant.

Der Anspruch der Klägerin lasse sich auch nicht mit der Hauptpflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung nach den §§ 535, 536 BGB begründen. Allerdings gehöre bei (Wohn- und) gewerblichen Räumen ein Stromanschluß zur Gebrauchsge- währung. Der Vermieter sei verpflichtet, die Versorgung des Mieters mit der im Haus benötigten Energie sicherzustellen. Diese Pflicht des Vermieters könne sich darauf beziehen, die Versorgung mit Strom selbst zu veranlassen oder nur die

erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Das hänge insoweit vom Inhalt des Mietvertrages und dessen Auslegung ab, wobei die Verkehrssitte, die Beschaffenheit des Mietobjekts und die Möglichkeit einer Eigenversorgung durch den Mieter zu berücksichtigen seien. Dies bedeute, daß der Vermieter bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen der Verpflichtung zur Stromversorgung genüge, wenn er lediglich die Möglichkeit zum Strombezug schaffe. Weder hieraus noch insbesondere aus § 536 BGB lasse sich aber ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf eine andere Art des Strombezugs herleiten, sofern die vom Vermieter zur Verfügung gestellte Stromversorgung zu dem vertraglich vereinbarten Verwendungszweck der Mieträume geeignet sei. Dies sei vorliegend jedoch der Fall.

Die von der Klägerin unter Beweis gestellte Behauptung, eine private Stromversorgung von Mietern durch den Vermieter entspreche nicht der marktüblichen Praxis (oder Verkehrssitte), dürfe zutreffen. Daraus folge jedoch nicht, daß die gleichwohl grundsätzlich mögliche und auch vorkommende Energieversorgung des Mieters durch den Eigentümer bereits als solche die Tauglichkeit der Mieträume zum vereinbarten Verwendungszweck beziehungsweise zu dem vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtige.

Die Klägerin könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, der Beklagte verletze durch die Weiterlieferung des Stroms an seine Mieter seinen Vertrag mit den Stadtwerken. Eine Verletzung des zwischen dem Beklagten und den Stadtwerken geschlossenen Stromlieferungsvertrages beeinträchtige die Tauglichkeit der von der Klägerin gemieteten

Räume zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht. Die Klägerin unterhalte seit rund zweieinhalb Jahren ihren Betrieb in den Mieträumen. Ihrem Vortrag sei nicht zu entnehmen, daß die Stromversorgung des Beklagten für den vertragsgemäßen Gebrauch der Mieträume ungeeignet oder nicht ausreichend gewesen sei. Die jahrelang von der Klägerin durchgeführte Laborarbeit bestätige, daß die "Sollbeschaffenheit" der Mietsache gegeben sei. Zwei bisher aufgetretene Störfälle seien vom Beklagten nicht zu vertreten gewesen. Für ihre Behauptung, sie könne sich bei dieser Art der Stromversorgung nicht wirksam gegen Stromausfälle versichern, sei die Klägerin beweisfällig geblieben. Außerdem falle dieser Umstand in den Risikobereich des Mieters. Ein Mangel der Mietsache ergebe sich auch nicht aus dem Einwand der Klägerin, der Beklagte sei nicht in der Lage, ihren Stromverbrauch zuverlässig und nachprüfbar zu erfassen. Nach der Baubeschreibung zum Mietvertrag sei die Einrichtung des Stromzählers Sache des Mieters. Die Energieversorgung als solche werde nicht wegen eines vom Vermieter geforderten hohen Strompreises mangelhaft.

Der geltend gemachte Anspruch ergebe sich auch nicht aus § 6 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz. Nach dieser Bestimmung richte sich ein Anspruch gegebenenfalls gegen das Energieversorgungsunternehmen. Der Beklagte verstoße durch die von ihm gewählte Art der Stromversorgung seiner Mieter auch nicht gegen das sich aus § 242 BGB ergebende Verbot der unzulässigen Rechtsausübung. Für die von der Klägerin begehrte Stromversorgung müsse er etwa 160.000 DM aufwenden. Außerdem seien nach dem eigenen Vortrag der Klägerin

die Bauarbeiten auf dem Gelände des Beklagten noch nicht beendet.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Überprüfung nicht stand.

1. Zutreffend ist ihr Ausgangspunkt. Ob ein Mieter gegenüber dem Vermieter Anspruch darauf hat, daß die Mieträume an das allgemeine Versorgungsnetz angeschlossen werden, oder ob er den Strom vom Vermieter zu beziehen hat, hängt vom Inhalt des Mietvertrags ab. Das Berufungsgericht geht deshalb mit Recht zunächst der Frage nach, ob der geltend gemachte Anspruch sich aus den Verträgen selbst ergibt.

Dem Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung in den schriftlichen Mietverträgen darüber, daß die Klägerin Strom unmittelbar von den Stadtwerken M. [REDACTED] solle beziehen können, entnimmt das Berufungsgericht, daß sich aus den schriftlichen Verträgen eine entsprechende Verpflichtung des Beklagten nicht herleiten lasse. Diese Auslegung hat der Senat nur darauf zu überprüfen, ob der Tatrichter anerkannte Auslegungsgrundsätze, gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet und den unterbreiteten Sachverhalt erschöpfend gewürdigt hat (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BGH, Urteil vom 13. Dezember 1990 - IX ZR 33/90 - WM 1991, 495, 496 m.w.N.). Nach anerkannten Grundsätzen muß die Auslegung nicht nur den festgestellten Sachverhalt umfassend berücksichtigen, sondern auch dem mit dem Vertrag verfolgten Zweck (vgl. BGHZ 20, 109, 110) und der Interessenlage der Vertragsparteien (vgl. BGHZ 21, 319, 328) Rechnung tragen.

2. Die Revision beanstandet zu Recht, daß das Berufungsurteil diesen Anforderungen nicht gerecht wird.

a) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß eine private Stromversorgung der Mieter durch den Vermieter nicht der marktüblichen Praxis (oder Verkehrssitte) entspricht. Es würdigt diesen Gesichtspunkt nur bei der Erörterung der - verneinten - Fehlerhaftigkeit der Mietsache, ohne zu beachten, daß er auch für die Vertragsauslegung eine Rolle spielen kann. Nach § 157 BGB sind Verträge so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Wegen dieser Auslegungsregel hätte das Berufungsgericht bei seiner Würdigung berücksichtigen müssen, daß es nach der von ihm selbst angenommenen Verkehrssitte naheliegt, einen Mietvertrag, der nichts Abweichendes enthält, dahin auszulegen, daß die gemieteten Räume die Möglichkeit eines Anschlusses an das allgemeine Stromversorgungsnetz bieten.

b) Die Revision rügt mit Erfolg, daß das Berufungsgericht bei der Auslegung der Verträge auch den Sachvortrag der Klägerin nicht erschöpfend berücksichtigt hat.

Die Klägerin hat vorgetragen und unter Beweis gestellt, es sei ihr bei Abschluß der Mietverträge mitgeteilt worden, die Stromversorgung "erfolge derzeit provisorisch über die auf dem Grundstück vorhandene Hochspannungsversorgung (gemeint war offenbar: Baustromanlage), bis die Stadtwerke M[REDACTED] genau entschieden hätten, was zur Versorgung der Mieter zu installieren sei" (Schriftsätze vom 22. Mai 1990 S. 5 f und vom 29. Januar 1991 S. 2). Diesen Vortrag wür-

digt das Berufungsgericht nur im Zusammenhang mit der Frage, ob eine wirksame Vereinbarung neben den schriftlichen Mietverträgen über den Anschluß an das allgemeine Versorgungsnetz zustande gekommen ist, nicht jedoch im Zusammenhang mit der Vertragsauslegung. Es übersieht damit, daß es sich bei diesem Vortrag um eine Tatsachenbehauptung handelt, bei deren Richtigkeit auf eine Abrede der Parteien im Mietvertrag selbst geschlossen werden könnte, wonach ein Anschluß an das allgemeine Versorgungsnetz erfolgen sollte, die Klägerin jedoch für eine Übergangszeit sich mit der Belieferung von Strom aus der Anlage des Beklagten zufrieden gab. Da ein etwaiger übereinstimmender Wille der Parteien bei der Auslegung von Willenserklärungen auch dann maßgebend ist, wenn er im Inhalt der Erklärung nur unvollkommen Ausdruck gefunden hat, hätte das Berufungsgericht der entsprechenden Tatsachenbehauptung nachgehen müssen und sich nicht darauf beschränken dürfen, sie nur unter dem Gesichtspunkt einer gesonderten Verpflichtung des Beklagten zur Erstellung eines Stromhausanschlusses zu prüfen (vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Oktober 1988 - II ZR 37/88 - BGHR BGB § 133 Wille 5).

c) Nicht ersichtlich ist ferner, daß das Berufungsgericht bei seiner Vertragsauslegung die erkennbare Interessenlage der Klägerin angemessen bedacht hat.

Nach § 6 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz ist ein Energieversorgungsunternehmen (EVU), das ein bestimmtes Gebiet versorgt, verpflichtet, "jedermann an sein Versorgungsnetz anzuschließen und zu versorgen". Hieraus wird hergeleitet, daß nicht nur der Hauseigentümer, sondern auch der Mieter

Anspruch auf Anschluß und Versorgung hat (Obernolte/Danner, Energiewirtschaftsrecht Bd. I EnWG § 6 Anm. 4 a S. 150; Tegethoff/Büdenbender/Klinger, Das Recht der öffentlichen Energieversorgung Bd. I § 6 EnergG Rdn. 45). Das Interesse der Klägerin dürfte schon deshalb bei Vertragsabschluß darauf gerichtet gewesen sein, von diesem allgemeinen Anschlußrecht Gebrauch zu machen. Ferner dürfte auch das generelle Anliegen eines Unternehmens, keine Wettbewerbsnachteile zu erleiden, für ein Interesse der Klägerin bei Vertragsabschluß sprechen, daß die gemieteten Räume über einen Anschluß an das allgemeine Stromversorgungsnetz der Stadtwerke verfügen.

Daneben lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht erkennen, ob es bedacht hat, daß seine Vertragsauslegung einen Verzicht der Klägerin auf ihr Anschlußrecht nach § 6 Energiewirtschaftsgesetz voraussetzt. Ein Interesse der Klägerin an einem solchen Verzicht ist nicht festgestellt. Das Berufungsgericht geht auch nicht darauf ein, daß die Vertragsgestaltung selbst gegen eine solche Absicht der Klägerin spricht: In den Mietverträgen nebst Anlagen sind, wie die Revision mit Recht hervorhebt, zwar die Kosten der Wasserversorgung und der Heizung eingehend geregelt, jedoch ist in ihnen kein Wort über die Abrechnung einer Stromlieferung enthalten. Das Fehlen einer entsprechenden Abrechnungsvereinbarung ist unter diesen Umständen ein weiteres Anzeichen dafür, daß die Parteien bei Vertragsabschluß davon ausgegangen sind, es solle bei der Lieferung von Strom unmittelbar von einem Energieversorgungsunternehmen sein Bewenden haben.

3. Mit der bisherigen Begründung läßt sich deshalb die Abweisung der Klage nicht rechtfertigen. Da das angefochtene Urteil sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist (§ 563 ZPO), ist es aufzuheben. Damit erübrigt sich ein Eingehen darauf, ob die von der Klägerin behaupteten nachteiligen Folgen einer privaten Stromversorgung für ihren Gewerbebetrieb einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 537 BGB darstellen, zumal da die Beantwortung dieser Frage vom Inhalt der Mietverträge abhängt und dieser bisher nicht rechtsfehlerfrei festgestellt ist.

Der Senat kann nicht selbst abschließend entscheiden, da eine erneute tatrichterliche Würdigung des gesamten Streitstoffes, gegebenenfalls nach Beweisaufnahme, erforderlich ist. Deshalb ist der Rechtsstreit an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

4. Für die weitere Sachbehandlung weist der Senat auf folgendes hin:

Mit ihrem Begehren, eine Anschlußmöglichkeit an die allgemeine Stromversorgung zu erhalten, macht die Klägerin einen Erfüllungsanspruch aus den Mietverträgen geltend. Der Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe seine vertragliche Verpflichtung erfüllt, wenn nur die von ihm zur Verfügung gestellte Stromversorgung zu dem vertraglich vereinbarten Verwendungszweck der Mieträume geeignet sei, kann in dieser Allgemeinheit nicht zugestimmt werden. Sie trifft nur dann zu, wenn es zum Vertragsinhalt gehört, daß der Vermieter dem Mieter Strom liefert. Hiervon kann aber im Regelfall nicht ausgegangen werden. Eine solche Ver-

pflichtung (oder Befugnis) des Vermieters kann nicht ohne weiteres als stillschweigend vereinbart angesehen werden. Die Befugnis, Strom zu liefern, steht - abgesehen von Ausnahmefällen (Betreiber von Eigenanlagen) - nicht Privatpersonen, sondern den Energieversorgungsunternehmen zu, die eine monopolartige Stellung besitzen. Sie stellen die Elektrizität nur für die eigenen Zwecke ihres Kunden (hier: Vermieter) zur Verfügung. Die Weiterleitung an Dritte bedarf ihrer schriftlichen Zustimmung (§ 22 Abs. 1 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden vom 21. Juni 1979 - AVBEltV - BGBl. I 684). Diese Rechtslage steht der Annahme entgegen, der Vermieter sei stets befugt, nach seiner Wahl entweder den Strom selbst zu liefern oder sich darauf zu beschränken, die Anschlußmöglichkeit an das allgemeine Versorgungsnetz zu erstellen. Die Befugnis bzw. die Verpflichtung des Vermieters, selbst Strom zu liefern, setzt vielmehr eine über den Abschluß eines bloßen Mietvertrags hinausgehende Einigung der Parteien voraus, die die Stromlieferung als Haupt- oder Nebenpflicht des Mietvertrags vereinbaren können (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB 12. Aufl. 2. Bearb. 1981 §§ 535, 536 Rdn. 97; Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches 4. Aufl. § 13 Anm. 7). Ohne eine solche zusätzliche Einigung hat der Vermieter grundsätzlich dafür einzustehen, daß die vermieteten Räume über einen Stromanschluß an das allgemeine Versorgungsnetz verfügen (vgl. Reichert ZMR 1967, 321, 322; Soergel/Kummer, BGB 11. Aufl. §§ 535 - 536 Rdn. 178; MünchKomm/Voelskow, BGB 2. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 48 jeweils für Wohnräume; Kraemer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete Kap. III Rdn. 1172; Stornel, Mietrecht 3. Aufl. Kap. II

Rdn. 56 und 75). Diese Verpflichtung des Vermieters besteht auch bei der Vermietung von gewerblich genutzten Räumen jedenfalls dann, wenn sich aus dem Inhalt des Vertragsverhältnisses ergibt, daß der Mieter für seinen Gewerbebetrieb auf die Zuführung von Strom angewiesen ist. Fehlt in diesen Fällen eine Anschlußmöglichkeit an das allgemeine Stromversorgungsnetz, so steht dem Mieter nicht nur ein entsprechender Erfüllungsanspruch nach § 536 BGB zu, vielmehr kommt dann grundsätzlich auch ein Mangel im Sinne des § 537 BGB in Betracht.

b) Nach dem unter Beweis gestellten Vortrag der Klägerin haben sich die Parteien nur für eine Übergangszeit darauf geeinigt, daß der Strom vom Beklagten bezogen wird. Ist dieser Vortrag richtig, so wird es darauf ankommen, welche zeitliche Vorstellung die Parteien insoweit hatten, ob die angenommene Zeit abgelaufen ist und ob der Klägerin nach Treu und Glauben zugemutet werden kann, weiterhin auf den Anschluß an das allgemeine Versorgungsnetz zu warten. Dabei wird auch berücksichtigt werden müssen, ob der Beklagte - wie von der Klägerin behauptet - höhere Stromkosten ver-

langt, als die Klägerin bei unmittelbarem Anschluß an das allgemeine Stromversorgungsnetz an die Stadtwerke München zu zahlen hätte.

Blumenröhr

Krohn

Nonnenkamp

Knauber

Gerber