

Wasser-, Gas-, Strom- und Fernwärmesperre wegen Zahlungsverzugs des Vermieters - Kautionssicherung -

163
1/02

Wenn der Vermieter mit den Zahlungen für Wasser, Gas, Strom oder Fernwärme in Verzug gerät, sind die Versorgungsunternehmen (VU) nach §§ 33 AVB/en berechtigt, ihre Leistungen einzustellen. Betroffen von einer derartigen Sperre sind in der Regel jedoch nicht die Vermieter, sondern die Mieter, obwohl sie mit den in der Miete enthaltenen Betriebskostenvorschüssen bereits ihre Verpflichtungen erfüllt haben.

Welche Rechte stehen den Mietern zu? Was können sie gegen eine Sperrung unternehmen?

1. Die Mieter haben das Recht, das Mietverhältnis **fristlos zu kündigen** (vgl. LG Saarbrücken v. 17.6.1994 - 13 BS 58/94 -, WuM 95, 159).
2. Sie können ggfs. eine **Mietminderung** bis zu 100 % vornehmen, wenn die Wohnung durch die Einstellung der Wasser- bzw. Wärmeleitung unbewohnbar ist (vgl. LG Berlin v. 20.10.1992 - 65 S 70/92 -, GE 92, 1213 = WuM 93, 185).
3. Den Mietern steht ein **Zurückbehaltungsrecht** an den Betriebskosten zu. Diese können direkt an die VU gezahlt werden, siehe Punkt 5. Im übrigen sollten die Mieter die Betriebskosten für *sämtliche* Betriebskostenarten zurückhalten und ansparen, da damit zu rechnen ist, dass auch andere Leistungserbringer ihre Dienste einstellen werden, da sie vom insolventen Vermieter nicht bezahlt werden. **[siehe Musterschreiben Nr. 1]**
4. Nach (wohl) überwiegender Rechtsprechung kann die Leistungssperre durch **Rechtsmittel** (Einstweilige Verfügung) gegen das VU allerdings **nicht** verhindert werden. Die Leistungssperre sei solange gerechtfertigt, bis die Zahlungsrückstände in irgendeiner Weise getilgt sind. Eine Übernahme der Zahlungsrückstände durch die Mieter scheidet jedoch wegen der Höhe in der Regel aus. Darüber hinaus ist den Mietern eine Doppelzahlung nicht zumutbar, da diese für die Leistung bereits im Rahmen der Betriebskostenvorschüsse bezahlt haben.
5. Die VU sind bereit, eine Sperrung dann auszusetzen, wenn sich die Mieter zusammenschließen (**Notgemeinschaft**) und aus den

Mieten die künftigen Vorschüsse für Wasser bzw. Fernwärme direkt an die VU entrichten. Es sollte also ein Sonderkonto oder eine Kasse eingerichtet werden, auf das bzw. in die die Mieter ihren Teil einzahlen. Die Höhe ist aus den geforderten Vorschüssen überschlägig zu ermitteln (geforderter Vorschuss / Gesamtquadratmeter x Quadratmeter der Wohnung). Von diesem Konto bzw. aus dieser Kasse werden die künftigen laufenden Kosten direkt an die VU gezahlt. **[siehe Musterschreiben Nr. 2]**

6. Für den Fall, dass die Mieten abgetreten bzw. gepfändet sind, ist der Gläubiger nach herrschender Meinung verpflichtet, nur die Bruttomiete zu pfänden (**str.**, vgl. Reismann MM 00, 219; **für die Pfändbarkeit:** Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rn. 88; **für die Unpfändbarkeit:** LG Frankfurt, Beschluss vom 17.01.1989, 2/9T9/89 Rpflieger 89, 294; OLG Celle, GE 99, 1579 f.; Zöller-Stöber, ZPO, 19. Aufl., zu § 851 Rn 5; zu § 829 Rn. 33 Stichwort Mietzins; Baumbach-Hartmann, ZPO, 57. Aufl. zu § 851 Rn. 10; Behr, aaO, 9; die Ansprüche auf Nebenkosten sind unpfändbare zweckgebundene Forderungen gemäß § 851 Abs.1 ZPO; der Mieter hat gegen den Gläubiger einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung bei Überweisung der Betriebskostenvorschüsse) und diese nur insoweit sie nicht nach § 536 BGB wegen Mietmängeln gemindert ist. Geht der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss über die gesamte Bruttomiete, sollte der Gläubiger (meist ist dies eine Bank) durch Schreiben des Mieters verpflichtet werden zu erklären, dass er die in den Mieten enthaltenen **Vorschüsse nur zweckentsprechend** verwendet, d.h. zu erklären, die entsprechenden Forderungen an die VU zu zahlen. Ist eine Bruttomiete vertraglich vereinbart, sollte der Mieter den Betriebskostenanteil herausrechnen oder die Betriebskostenpauschalen des Berliner Mietspiegel 2000 von der Bruttomiete abziehen und nur die errechnete Nettokaltmiete zur Pfändung freigeben. **[siehe Musterschreiben Nr. 3]**
7. Das zuständige **Bezirksamt** ist **einzuschalten**. Die Bau- und Wohnungsaufsichtsämter können gemäß § 3 Abs. 2 des Wohnungsaufsichtsgesetzes i.V.m. Nr. 21 der Ausführungsvorschriften (ABl. 1990, Seite 1371) zur Abwendung der Sperre die laufenden Kosten übernehmen (**Ersatzvornahme**) und die Kosten beim Vermieter eintreiben und ggfs. die





Mieten pfänden (vgl. VG Berlin v. 15.12.1982 - VG 16 A 6660/82 -, in GE 84, 1101 und 1154). **[siehe Musterschreiben Nr. 4]**

8. Zur **Sicherung der Kaution** sollten sich die Mieter die insolvenzsichere Anlage (getrennt vom Vermögen des Vermieters, § 551 BGB) nachweisen lassen. Wenn dieser Nachweis nicht geführt wird, kann die Kaution mit der Miete verrechnet und neu vom Mieter entsprechend § 551 BGB angelegt werden. Hat der Vermieter die Kaution getrennt von seinem Vermögen angelegt, steht dem Mieter in der Insolvenz des Vermieters ein Aussonderrungsrecht zu, sonst nicht (OLG München v. 6.7.1990 - 21 U 2752/90 -, ZMR 90, 413). Bestehen jedoch Zweifel, ob der Vermieter die Kaution ausreichend gesichert hat - häufig bei Kaution vor dem 1.1.1983 - sollte der Mieter spätestens wenn er feststellt, dass sich die Vermögensverhältnisse des Vermieters verschlechtert haben, diesen auffordern, ihm unverzüglich die insolvenzfeste Anlage nachzuweisen. Weigert sich der Vermieter oder reagiert er gar nicht, darf der Mieter gem. § 321 BGB den Kautionsbetrag zurückverlangen oder die Mietzinsansprüche mit der Kaution verrechnen, d.h. die Miete bis zur Höhe der eingezahlten Kaution zurückhalten. Er muss jedoch in jedem Fall diesen Betrag zugunsten des Vermieters zur Verfügung halten (so auch AG Itzehoe v. 22.7.1983 - 28 C 84/83 -, WuM 86, 63; AG Ludwigshafen v. 25.5.1987 - 2 gC 81/87 -, WuM 87, 350; LG Kiel v. 30.12.1987 - 1 S 143/87 -, WuM 89, 18; AG Mühlheim v. 3.1.1990 - 3 C 496/89 -, WuM 90, 426; LG Berlin v. 29.2.2000 - 63 S 315/99 -, GE 00, 605).

[siehe Musterschreiben Nr. 1]

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.

Musterschreiben Nr. 1

Einschreiben mit Rückschein

An die Firma

.....

Datum:

Insolvenzsichere Anlage der Kaution - Zurückbehaltung der Betriebskosten

Sehr geehrte Damen und Herren,

hierdurch teile ich Ihnen mit, dass ich am einen Mietvertrag mit abgeschlossen und eine Mietsicherheit in Höhe von € entrichtet habe.

Sie sind als mein derzeitiger Vermieter gem. § 551 BGB verpflichtet, die Mietsicherheit getrennt von Ihrem Vermögen auf einem Sparbuch zu verwahren. Ich darf Sie daher auffordern, mir schriftlich bis zum den bislang noch nicht erfolgten Nachweis zu erbringen, bei welchem Kreditinstitut und unter welcher Kontonummer sich das Kautionskonto für meine Kaution befindet.

Bis zu diesem Nachweis mache ich gemäß § 273 BGB von meinem Zurückbehaltungsrecht an der Miete Gebrauch: Ich werde die Miete bis zur Höhe der Kaution einschließlich der Zinsen einbehalten.

Des weiteren mache ich einstweilen von meinem Zurückbehaltungsrecht an den Betriebskosten nach § 321 BGB Gebrauch. Wegen Ihrer Insolvenz ist damit zu rechnen, dass sämtliche Leistungserbringer ihre Dienstleistungen einstellen werden. Ich werde deshalb die monatlichen Betriebskosten von zur Zeit€ ggf. direkt an die VU zahlen. Von meinem Zurückbehaltungsrecht nehme ich Abstand, wenn sie mir verbindlich erklären, sämtliche Dienstleister für Betriebskosten pünktlich und vollständig zu bezahlen. Für diese Erklärung setze ich Ihnen eine Frist bis zum

(Eine Fotokopie des Mietvertrages und der Quittung sind beigelegt.)

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift/-en)



**Musterschreiben Nr. 2****Notgemeinschaft**

Berlin, den

Die Mieter des Hauses..... schließen sich zu einer Notgemeinschaft zusammen.
 Das VU hat angekündigt, wegen nicht bezahlter Lieferungen in Höhe von am die weitere Lieferung von Wasser / Fernwärme / Strom / Gas einzustellen.

Die Mieter sind bereit, die zukünftigen Forderungen direkt an das VU zu zahlen. Die aktuelle (also nicht die Gesamtforderung aus der Vergangenheit, sondern nur die Abschlagzahlung für aktuelle Lieferung) Forderung beträgt Die Gesamtquadratmeterzahl des Hauses beträgt ca., so dass pro qm ca. entfallen. Dieser Betrag wird mit der Quadratmeterzahl der einzelnen Wohnung multipliziert.

Dieser Betrag wird auf ein neu einzurichtendes Konto Kto Nr.....BLZ..... Bank oder in eine vom Mieter geführte Kasse der Notgemeinschaft eingezahlt und von dort direkt auf das angegebene Konto des VU gezahlt.

Zur Abwendung der Sperre schließen sich folgende Mietparteien zusammen:

Name	qm der Wohnung	Betrag

Als Sprecher der Notgemeinschaft wird gewählt

Absender:

Berlin, den

An die

Anlage zur Drittschuldnererklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Mieter in der Wohnung im Gebäude in Berlin

Ich nehme auf den mir mit Datum vom zugestellten Pfändungs- und Überweisungsbeschluß, Geschäftsnr. Bezug und erkläre, dass meine Nettokaltmiete - abzüglich geminderter Beträge nach § 536 BGB - zur Zeit monatlich € beträgt.

Da die Betriebskosten nicht zum pfändbaren Mietzins gehören (vgl. LG Frankfurt, Beschuß vom 17.01.1989, 2/9T9/89 Rpfleger 89, 294; OLG Celle, GE 99, 1579 f.; Zöller-Stöber, ZPO, 19. Aufl., zu § 851 Rn 5; zu § 829 Rn. 33 Stichwort Mietzins; Baumbach-Hartmann, ZPO, 57. Aufl. zu § 851 Rn. 10; Behr, aaO, 9; die Ansprüche auf Nebenkosten sind unpfändbare zweckgebundene Forderungen gemäß § 851 Abs.1 ZPO; der Mieter hat gegen den Gläubiger einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung bei Überweisung der Betriebskostenvorschüsse) habe ich diese von der Bruttomiete* abgezogen.

[Der Pfändung der gesamten Bruttomiete widerspreche ich hiermit ausdrücklich, es sei denn, Sie erklären sich verbindlich bereit, die in den Mieten enthaltenen **Vorschüsse nur zweckentsprechend** zu verwenden, d.h. Sie erklären, die entsprechenden Forderungen an die VU zu zahlen.]

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift/-en)

[* Hinweis: Bei **Betriebskostenvorschüssen** sind diese einfach zu ermitteln.

Bei vereinbarter **Bruttokaltmiete** werden entweder die tatsächlich in der Miete enthaltenen Betriebskostenanteile (letzte Betriebskostenerhöhung) abgezogen oder der Mieter zieht die Betriebskostenpauschalen des jeweils aktuellen Berliner Mietspiegels ab]

Musterschreiben Nr. 3

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund

**Musterschreiben Nr. 4**

Absender:
Berlin, den

An das
Bezirksamt von Berlin
Abt. Bauwesen, Wohnungsaufsichtsamt
.....
.....

Wohnungsmängel nach § 3 Wohnungsaufsichtsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Mieter in der Wohnung im Gebäude
in Berlin

Mit Schreiben vom (Kopie anbei) haben mir die VU mitgeteilt, dass sie wegen Insolvenz meines Vermieters am die Sperrung der Gas-/Strom-/Fernwärme-/Wasserversorgung beabsichtigen.

Ich bitte Sie im Wege der Wohnungsaufsicht, insbesondere gemäß § 3 Abs. 2 des Wohnungsaufsichtsgesetzes i.V.m. Nr. 21 der Ausführungsvorschriften (AbI. 1990, Seite 1371), tätig zu werden, da die Liefersperre einen Mangel im Sinne des Wohnungsaufsichtsgesetzes darstellt.

Ich habe einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein wohnungsaufsichtliches Eingreifen und bin deshalb Beteiligter des wohnungsaufsichtlichen Verfahrens (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes).

Ich bitte Sie deshalb, mich bei allen weiteren wesentlichen Verfahrenshandlungen zu benachrichtigen und mir die getroffene Entscheidung mitzuteilen.

Bei dem genannten Mangel handelt es sich um einen Mangel, von dem für mich und meine Mitbewohner eine konkrete Gesundheitsgefahr ausgeht/der für mich und meine Mitbewohner eine wesentliche Minderung des Wohnwertes der Wohnung bedeutet, so dass ich der Meinung bin, dass eine evtl. Verfügung gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO im überwiegenden öffentlichen Interesse/im überwiegenden Interesse des Mieters für sofort vollziehbar erklärt werden sollte. (*Es empfiehlt sich, die Gefahr bzw. die vorhandene erhebliche Wohnwertminderung im einzelnen zu begründen.*)

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift/-en)

