

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 17.03.2016 abschließend beraten und beschlossen:

1. Die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zu überweisen, soweit zu prüfen ist, ob die bestehenden Fristen ausreichend sind, um eine entsprechende Vereinbarung innerhalb der Mieterschaft und mit dem Versorger zu erreichen und somit zu prüfen ist, ob die Informationspflichten ausreichend sind,
2. das Petitionsverfahren im Übrigen abzuschließen.

Begründung

Der Petent fordert, dass Vermieter und Versorger Streitigkeiten über die Versorgung mit Trinkwasser nicht zu Lasten der Mieter austragen dürfen.

Zur Begründung trägt der Petent im Wesentlichen vor, dass bei Zahlungsrückständen des Vermieters gegenüber seinem Wasserversorger nicht dieser, sondern die Mieter unter einer Versorgungssperre litten. Er verlangt daher eine Gesetzesänderung, durch die eine solche Beeinträchtigung der Mieter ausgeschlossen werde.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die vom Petenten eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 399 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 45 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Nach § 535 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit auch in diesem Zustand zu erhalten. Zu diesem vertragsgemäßen Gebrauch gehört grundsätzlich auch die Wasserversorgung. Die Kosten hierfür trägt in der Regel zunächst der Vermieter, weil er Vertragspartner des Versorgungsunternehmens ist. Bei einer Nettomietenabrede können die Kosten der Wasserversorgung als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Bei einer Bruttomiete sind sie mit dem Mietzins abgegolten. Der Mieter ist in beiden Fällen jedoch nicht Vertragspartner des Wasserversorgers; dies ist nur der Vermieter.

Kommt der Vermieter seinen vertraglichen Pflichten aus dem Wasserversorgungsvertrag, insbesondere seinen Zahlungsverpflichtungen, nicht nach, so ist der Lieferant berechtigt, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben und die Wasserversorgung einzustellen. Der Einstellung muss eine Mahnung voraus gehen, und es bedarf einer Einstellungsandrohung mit einer Frist von 2 Wochen (§ 33 Absatz 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser [AVBWasser]). In der Praxis wird die bevorstehende Einstellung der Versorgung von Miethäusern durch die Wasserversorgungsunternehmen auch Mietern gegenüber bekannt gemacht, die von der Einstellung betroffen sind.

Durch diese Benachrichtigung besteht für die Mieter die Möglichkeit, eine Versorgungssperre schon im Vorfeld abzuwenden. Denn es steht den betroffenen Mietern frei, sich zu organisieren und durch Direktzahlungen dafür zu sorgen, dass der Wasserversorger die Belieferung fortsetzt.

Wird die Trinkwasserversorgung – aus welchem Grund auch immer – eingestellt, so stellt dies mietrechtlich einen Mangel dar, der kraft Gesetzes zu einer Mietminderung führt (§ 536 BGB). Der Mieter muss dann nur eine geminderte Miete an den Vermieter leisten. Daneben steht dem Mieter als Druckmittel zur Vertragserfüllung ein Zurückbehaltungsrecht zur Seite (§ 320 BGB). Er kann also nicht nur die Mietminderungen, sondern auch einen erheblichen Teil der Miete als „Druckzuschlag“ zurück halten, solange die Trinkwasserversorgung nicht wieder hergestellt ist, und somit die Herstellung des Zustandes zum vertragsgemäßen Gebrauch erzwingen.

Wird eine Versorgungssperre abgewendet, indem die Mieterschaft die unmittelbare Zahlung der Kosten an das Versorgungsunternehmen übernimmt, so entsteht ein Schadensersatz- und Aufwendungsersatzanspruch zu Gunsten der Mieter

(§ 536a BGB). Dieser Anspruch deckt auch den Fall ab, dass der oder die Mieter die Zahlungsrückstände des Vermieters begleichen, falls der Wasserversorger die Fortsetzung oder Wiederaufnahme der Belieferung von der Übernahme dieser Rückstände abhängig macht.

Die Mieter haben des Weiteren die Möglichkeit, im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes (§§ 935 ff. ZPO) gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Hierbei kann durch eine einstweilige Verfügung angeordnet werden, dass der Vermieter die Wasserversorgung wieder herzustellen hat. Im Übrigen besteht auch die Möglichkeit, dass seitens des Gerichts gegen den Vermieter eine Vorauszahlungsanordnung erlassen wird.

Schließlich können die Mieter die zuständigen Behörden der Wohnungsaufsicht einschalten. Für Nordrhein-Westfalen sind die gesetzlichen Voraussetzungen beispielsweise im Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (Wohnungsgesetz) geregelt.

Das derzeit geltende Recht schützt den Mieter somit grundsätzlich ausreichend vor einer Wasserversorgungssperre.

Darüber hinaus weist der Petitionsausschuss auf Folgendes hin: Bundesweit gibt es rund 6.000 Wasserversorgungsunternehmen. Daten über Anzahl und Gründe von Sperrungen der Wasserversorgung von privaten Haushalten werden von diesen nicht zentral gemeldet oder anderweitig erhoben. Auch der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse über die Zahl der infolge von Zahlungsrückständen eines Vermieters erfolgten Wasserversorgungssperrungen durch die Wasserversorger vor. Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (er vertritt ca. 1.200 Wasserversorger mit rund 80% des deutschen Trinkwasseraufkommens) spielen Wasserversorgungssperrungen allerdings nur eine auf Einzelfälle bezogene, untergeordnete Rolle.

Eine generelle Belieferungspflicht von Mietwohngebäuden für Wasserversorgungsunternehmen erscheint vor diesem Hintergrund unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten nicht erforderlich. Insoweit empfiehlt der Petitionsausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen.

Aus verbraucherpolitischer Sicht wäre allerdings zu prüfen, ob die bestehenden Fristen ausreichend sind, um eine entsprechende Vereinbarung innerhalb der Mieterschaft und mit dem Versorger zu erreichen. Zudem wäre zu prüfen, ob die Informationspflichten ausreichend sind.

Beispielsweise wies das Verwaltungsgericht (VG) Frankfurt, Beschluss vom 04.12.2009 – 5 L 264/09 – auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz hin und ging in dem vorliegenden Fall davon aus, dem Mieter müsse ausreichend Zeit eingeräumt werden, die Wassersperrung durch Maßnahmen gegenüber dem Vermieter abzuwenden oder sich auf eine andauernde Wassersperre einzustellen (ähnlich VG Leipzig, Beschluss vom 10.11.2011 – 6 L 676/11).

Soweit demnach zu prüfen ist, ob die bestehenden Fristen ausreichend sind, um eine entsprechende Vereinbarung innerhalb der Mieterschaft und mit dem Versorger zu erreichen und somit zu prüfen ist, ob die Informationspflichten ausreichend sind, empfiehlt der Ausschuss, die Eingabe der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zuzuleiten, damit sie bei zukünftiger Gesetzgebung in die Überlegungen mit einbezogen wird, Im Übrigen empfiehlt der Ausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.