

KEINE MIETMINDERUNG BEI EINSTELLUNG DER STROMVERSORGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUGS

10.03.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 15. Dezember 2010 (VIII ZR 113/10) entschieden, dass ein Mieter die Miete nicht wegen einer fehlenden Stromversorgung mindern kann, wenn der Stromversorger den Strom aufgrund des Zahlungsverzugs des Mieters abgestellt hat. In dem entschiedenen Fall aus Dresden bezog ein Mieter seinen Strom direkt von einem Stromversorgungsunternehmen. Es kam zu Zahlungsrückständen des Mieters, woraufhin der Versorger die Entnahmestelle in der Wohnung schloss. Es kam zu einer Unterbrechung der Stromlieferung. Erst nach Zahlung der Rückstände veranlasste der Versorger die Wiedereröffnung der im Hause der Vermieter gelegenen Stromentnahmestelle. Der Mieter weigerte sich, die vom Netzbetreiber in Rechnung gestellten Kosten der Sperrung und Entsperrung des Anschlusses zu erstatten, sodass es erneut zu einer Sperrung des Anschlusses kam. Ein Versorgerwechsel war dem Mieter nicht möglich, weil die Entnahmestelle wegen der fehlenden Messeinrichtung als inaktiv gemeldet wurde. Begründet mit dem Ausbau des Stromzählers minderte der Mieter wegen der fehlenden Stromversorgung seiner Wohnung die Miete gegenüber dem Vermieter um 50 Prozent. Nachdem ein erheblicher Rückstand aufgelaufen war, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges fristlos und klagte auf die Zahlung der rückständigen Mieten, Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das AG Dresden hatte der Klage des Vermieters zunächst stattgegeben, in der Berufung wurde dieses Urteil jedoch aufgehoben und die Klage abgewiesen. Auf die Revision des Vermieters hin sprach nunmehr der BGH dem Vermieter den Zahlungs- und Herausgabeanspruch zu. Anders als das LG Dresden sah der BGH die Minderung des Mieters nicht als berechtigt an, sodass dem Vermieter ein entsprechender Zahlungsanspruch und, auf die Rückstände gestützt, ein Kündigungsanspruch zusteht. Zwar lag nach Einstellung der Stromversorgung und dem Ausbau der Messeinrichtung (Stromzähler) ein Mangel der Wohnung vor, da deren Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt war. Der Mieter konnte ohne Messeinrichtung keinen Strom von einem neuen Versorger beziehen. Dieser Mangel führt jedoch nicht zu einer Minderung der Miete gemäß § 536 BGB. Eine Minderung ist dann ausgeschlossen, wenn ein Mangel allein der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist. Die Unterbrechung der Nutzung und die physische Trennung der Wohnung der Mieter vom Netz erfolgte auf entsprechende Mitteilung des Versorgers hin, nachdem die Mieter sich geweigert hatten, die Kosten für die vorausgegangene Sperrung und Entsperrung zu erstatten. Diese Vorgänge rühren ausschließlich aus dem Strombelieferungsvertrag des Mieters mit seinem Versorger und sind der Sphäre des Mieters, nicht der Risikosphäre der Vermieterin, zuzurechnen. Download des BGH-Urteils

Downloads

18E25CA_04-11%20Stromversorgung%20-%20Anlage

162
PDF