

Titel der Drucksache:

**Fair Wohnen. Keine Versorgungssperren
gegenüber vertragstreuen Mieterinnen und
Mieter**

Drucksache

1246/26

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	03.06.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01


Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, die Gesellschafterrechte der Landeshauptstadt Erfurt gegenüber der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH wahrzunehmen und darauf hinzuwirken, dass innerhalb des SWE-Konzerns ein verbindliches Verfahren für Fälle eingeführt wird, in denen Eigentümerinnen oder Eigentümer vermieteter Immobilien fällige Forderungen für Wasser, Wärme, Gas oder vergleichbare Versorgungsleistungen trotz Mahnung nicht begleichen und dadurch Versorgungseinschränkungen zulasten der Mieterinnen und Mieter drohen.


02

Dieses Verfahren soll vorsehen, dass die zuständigen Unternehmen des SWE-Konzerns nach erfolgloser Mahnung die rechtlichen Schritte gegen die zahlungspflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer konsequent ausschöpfen. Dazu gehören insbesondere die Titulierung offener Forderungen sowie - bei Vorliegen der rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen - die Prüfung und Beantragung einer Zwangsverwaltung der betroffenen Immobilie beim zuständigen Amtsgericht.

03

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat innerhalb von sechs Monaten über die rechtliche Bewertung, die Umsetzung, einschlägige Fallzahlen und erste Erfahrungen zu berichten. Ziel ist, Versorgungssperren gegenüber vertragstreuen Mieterinnen und Mietern soweit rechtlich möglich zu vermeiden und berechnete Forderungen vorrangig gegenüber den zahlungspflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie aus den Erträgen der betroffenen Immobilie durchzusetzen.

19.05.2026, gez. i. A. 
Datum, Unterschrift Fraktion SPD & PIRATEN

19.05.2026, gez. i. A. 
Datum, Unterschrift Fraktion Die Linke

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2026	2027	2028	2029
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Sachverhalt

In den vergangenen Jahren sind Fälle bekannt geworden, in denen Vermieterinnen und Vermieter Betriebskostenvorauszahlungen ihrer Mieterinnen und Mieter vereinnahmt, diese aber nicht an die zuständigen Versorgungsunternehmen weitergeleitet haben. Die betroffenen Haushalte haben ihre Zahlungspflichten erfüllt, geraten aber dennoch in die Gefahr, von grundlegenden Versorgungsleistungen abgeschnitten zu werden.

Wasser, Wärme und Gas sind Voraussetzungen menschenwürdigen Wohnens. Eine Versorgungssperre kann Wohnungen innerhalb kurzer Zeit faktisch unbewohnbar machen und trifft besonders Kinder, ältere Menschen, Menschen mit Vorerkrankungen und Haushalte mit geringen Einkommen.

Kommunale Versorgungsunternehmen stehen in besonderer Verantwortung, weil sie Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen. Die Durchsetzung berechtigter Forderungen darf deshalb nicht zuerst zulasten derjenigen erfolgen, die ihre mietvertraglichen Pflichten erfüllt haben. Der wirtschaftliche Druck muss dort ansetzen, wo die Pflichtverletzung liegt: bei den säumigen Eigentümerinnen und Eigentümern.

Die Zwangsverwaltung ist hierfür ein konkretes Vollstreckungsinstrument. Voraussetzung ist grundsätzlich ein vollstreckbarer Titel. Nach gerichtlicher Anordnung bleibt der Schuldner Eigentümer der Immobilie, verliert aber die Verwaltungs- und Nutzungsbefugnis. Einnahmen aus Miete und Pacht können dann unter gerichtlicher Kontrolle zur Deckung laufender Kosten und zur Befriedigung berechtigter Forderungen eingesetzt werden.

Die Thüringer Bundesratsinitiative für einen neuen Straftatbestand zum Schutz von Mieterinnen

und Mietern vor Versorgungssperren zeigt, dass das Problem politisch und rechtlich anerkannt ist. Eine strafrechtliche Regelung auf Bundesebene ersetzt jedoch nicht das kommunale Handeln vor Ort. Erfurt kann über seine Gesellschafterrechte darauf hinwirken, dass die Stadtwerke in solchen Fällen frühzeitig, systematisch und rechtssicher gegen zahlungspflichtige Eigentümerinnen und Eigentümer vorgehen.

22.04.2026

Erstellt von Thüringer Ministerium für Justiz, Migration und Verbraucherschutz

Die Thüringer Justizministerin Beate Meißner plant die Einbringung eines Entschließungsantrags im Bundesrat, die den Schutz von Mietern vor existenzbedrohenden Versorgungssperren verbessern soll. Die Initiative des Thüringer Ministeriums für Justiz, Migration und Verbraucherschutz befindet sich derzeit in der Ressortabstimmung und soll Ende April durch das Thüringer Kabinett beschlossen werden. Sie sieht die Einführung eines neuen Straftatbestandes vor, der die vorsätzliche zweckwidrige Verwendung oder das pflichtwidrige Zurückhalten von Betriebskostenvorauszahlungen durch Vermieter unter Strafe stellt. „Wir beobachten die zunehmende Problematik, dass Vermieter vereinnahmte Vorauszahlungen für Betriebskosten – insbesondere für Wärme- und Wasserversorgung – nicht an die zuständigen Versorgungsunternehmen weiterleiten“, sagt Justizministerin Beate Meißner. In der Folge kommt es immer wieder zu Versorgungssperren, obwohl die betroffenen Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen vollständig nachgekommen sind. Sie geraten dadurch in eine besonders belastende Lage, da sie selbst keine vertragliche Beziehung zu den Versorgungsunternehmen haben und auf die ordnungsgemäße Mittelverwendung durch den Vermieter angewiesen sind. „Wärme und Wasser gehören zur elementaren Daseinsvorsorge. Es ist nicht hinnehmbar, dass Mieterinnen und Mieter trotz pünktlicher Zahlungen von solchen grundlegenden Leistungen abgeschnitten werden“, sagt Meißner. Gerade in den Wintermonaten kann eine solche Sperre innerhalb kurzer Zeit zu unbewohnbaren Räumen führen: die Raumtemperaturen fallen, gesundheitliche Risiken steigen, und Unterbrechungen der Wasser- und Abwasserversorgung erschweren grundlegende Hygienemaßnahmen. Besonders gefährdet sind Kinder, ältere Menschen, Personen mit Vorerkrankungen und sozial schwache Mieter, die weder die Möglichkeit haben, eine Ersatzwohnung zu finanzieren, noch die ausstehenden Betriebskosten eigenständig auszugleichen. Die tatsächlichen Folgen von Versorgungssperren reichen damit weit über bloße Vermögensnachteile hinaus und berühren elementare Voraussetzungen menschenwürdigen Wohnens. Zwar werden derzeit auf Bundesebene bereits zivilrechtliche Maßnahmen geprüft, etwa Informationsrechte, Aufrechnungsmöglichkeiten oder der direkte Abschluss von Versorgungsverträgen durch Mieter. „Diese Instrumente reichen jedoch nicht aus. Mieter dürfen nicht Gefahr laufen, ohne Wärme und Wasser dazustehen, weil ihr Vermieter Gelder zweckentfremdet – das ist nicht nur ein eklatanter Missstand, sondern ein strafwürdiges Verhalten. Eine strafrechtliche Sanktionierung soll hier auch präventiv und abschreckend wirken.“ Vor diesem Hintergrund soll der Bundesrat die Bundesregierung auffordern, eine strafrechtliche Regelung zu schaffen. Künftig soll strafbar sein, wenn Vermieter Betriebskostenvorauszahlungen bewusst zweckwidrig verwenden oder zurückhalten und Versorgungssperren zulasten der Mieter in Kauf nehmen. Der Entwurf orientiert sich an § 266a StGB (Veruntreuung von Arbeitsentgelt) und soll ausschließlich Fälle erfassen, in denen der Vermieter bewusst und missbräuchlich handelt. Wirtschaftliche Notlagen, die den Vermieter an die Zahlungsunfähigkeit bringen, sowie Notverwendungen, die dem Schutz der Mietsache dienen, bleiben von der Strafbarkeit ausgenommen. „Ein wirksamer Schutz vor Versorgungssperren stärkt das Existenzrecht

insbesondere von Familien, Senioren und sozial schwachen Haushalten – hier sind nicht nur zivilrechtliche, sondern auch strafrechtliche Maßnahmen notwendig. Um missbräuchlichem Verhalten konsequent entgegen zu treten“, so Thüringens Justizministerin Meißner.
