

Dez. 2 Finanzen, Beteiligungen und Theater

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1246/26

Titel der Drucksache

Fair Wohnen. Keine Versorgungssperren gegenüber vertragstreuen Mieterinnen und Mietern

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Nein. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Nein. |

Stellungnahme

In Zusammenarbeit mit der SWE- Gruppe ergeht zu vorliegender DS folgende Stellungnahme:

Der Schutz von Mietern vor existenzbedrohenden Versorgungssperren bei Gas, Wasser oder Wärme ist ein wichtiges Anliegen der kommunalen Daseinsvorsorge. Insbesondere in den Fällen, in denen Vermieter vereinnahmte Betriebskostenvorauszahlungen nicht an die zuständigen Versorgungsunternehmen weiterleiten, entstehen für die Betroffenen Haushalte erhebliche Belastungen.

Nach Ansicht der Versorgungsunternehmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe bedarf es keines weitergehenden Verfahrens zur Abwendung von Versorgungsunterbrechungen. Dies wird wie folgt begründet:

- a) Vor einer drohenden Versorgungsunterbrechung werden Mieter bereits jetzt rechtzeitig informiert. Es wird per brieflicher Information eines jeden betroffenen Mieters sichergestellt, dass die entsprechende Information zugeht.

Die Mieter sind ihrerseits nicht schutzlos gestellt und können folgende Maßnahmen ergreifen:

- Jeder Mieter hat das Recht, durch Zahlung der Rückstände und der künftig entstehenden Verbindlichkeiten die Versorgungsunterbrechung abzuwenden (§ 267 BGB). Auch können die Mieter die genannten Forderungen als gemeinschaftliche Verbindlichkeit übernehmen und in entsprechendem Umfang ihre Mietzahlungen an den Vermieter kürzen.
- Mietern steht im Falle einer Versorgungsunterbrechung zudem ein gesetzliches Mietminderungsrecht zu. Bei direkt an den Versorger geleisteten Abschlagszahlungen sind Mieter außerdem berechtigt, den entsprechenden Teil der Betriebskosten zurückzubehalten.
- Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist in der Regel selbst Vertragspartner des Versorgungsunternehmens; der Verwalter handelt nur in ihrem Namen. Kommt der Verwalter seinen Pflichten nicht nach, ist die Gemeinschaft nicht schutzlos gestellt. Sie kann gegen den Verwalter auf Leistung und auf Schadensersatz klagen und ihn jederzeit abberufen. Soweit die einzelnen Wohnungseigentümer eigene Verträge mit

Energieversorgern haben (etwa bei einer Gasetagenheizung), können sie sich bei ausbleibender Wärmelieferung selbst an ihren jeweiligen Versorger wenden.

- b) Schließlich sind keine unverhältnismäßigen Sperrungen zu befürchten. Aufgrund der Regelung in § 41f Abs. 2 EnWG ist die Verhältnismäßigkeit einer Unterbrechung im Sinne des § 41f Abs. 1 Satz 2 EnWG zu wahren. Droht infolge einer Unterbrechung der Versorgung aufgrund besonderer persönlicher, insbesondere gesundheitlicher oder altersbedingter Gegebenheiten eine konkrete Gefahr für Leib oder Leben der dadurch Betroffenen, erfolgt keine Sperrung. Aufgrund der vorangegangenen brieflichen Mitteilung über die drohende Versorgungssperre können solche Umstände beim Lieferanten angezeigt werden.
- c) Mit einer Freistellung der Vermieter von einer Zahlspflicht und Absicherung der Weiterbelieferung der Mieter trotz ausbleibender Zahlungen durch den Vermieter/Eigentümer, würde ein wichtiges Druckmittel der Versorgungsunternehmen genommen. De facto bewirkt die drohende Versorgungsunterbrechung im Verhältnis Mieter – Vermieter eine Zahlungsbereitschaft seitens der Vermieter/Eigentümer oder auch der Mieter, welche im Innenverhältnis zum Vermieter/Eigentümer Zahlungen aufrechnen können.

Diese Drucksituation würde entfallen, wenn die Versorgungsunternehmen die Belieferung der Mieteinheiten sicherstellen, auch wenn die dahingehenden Zahlungen ausbleiben.

Ein der Aufrechnung mit Mietzahlungen vergleichbares Druckmittel steht dem Versorger leider nicht zu. Für die Versorgungsunternehmen würden demgegenüber erhebliche Forderungsausfallrisiken und Liquiditätsnachteile entstehen. Die Durchsetzung von Forderungen aus Energie- oder Wasserlieferung ist meist langwierig. Eine Vollstreckung ist erst nach vielen Monaten, meist Jahren verbunden mit erheblichem Prozesskostenrisiko möglich. Dabei sind die Erfolgsaussichten einer Vollstreckung in Form einer Zwangsverwaltung schwierig. Sofern sich im Rahmen der Zwangsvollstreckung herausstellt, dass eine Zwangsvollstreckung, z. B. mangels vollstreckbarer Masse, nicht einbringlich ist, tragen die Versorgungsunternehmen den wirtschaftlichen Verlust bestehend dann aus unbezahlten Lieferungen, eigenen Anwaltskosten, Gerichtskosten und Kosten für die ergebnislose Vollstreckung allein und müssen diesen dann gegenüber der Allgemeinheit sozialisieren. Gerade bei Mehrfamilienhäusern mit mehreren Mieteinheiten sind die wirtschaftlichen Dimensionen und drohenden Ausfälle erheblich.

An die Vermieter/Eigentümer würde ein grundhaft falsches Signal gesandt werden: diese können ruhigen Gewissens die Nebenkosten von den Mietern vereinnahmen, die Zahlungen an die Versorgungsunternehmen indessen einstellen, ohne dass eine Konsequenz droht. Allein die klageweise (immer nachträgliche) Geltendmachung von Forderungen ist erstens langwierig und zweitens nicht immer erfolgreich. Überdies würde den Vermietern/Eigentümern unfreiwillig ein Zahlungsaufschub bzw. Kreditrahmen verschafft werden. Eine Aussetzung der Sperrmöglichkeit verursacht ein Missverhältnis, das der Gesetzgeber gerade vermeiden wollte. Wasser- und Energieversorgern sind in erheblichem Umfang Anschlusspflichten auferlegt. Die Versorger können einen Kunden nicht ohne Weiteres wegen Zweifeln an der Zahlungsfähigkeit ablehnen, sondern es besteht Kontrahierungszwang. Dieser Zwang rechtfertigt sich zur Vermeidung erheblicher wirtschaftlicher Nachteile nur dadurch, dass die durch nicht zahlenden Kunden verursachten wirtschaftlichen Nachteile durch die Sperrmöglichkeit im Rahmen gehalten werden können.

- d) Schließlich ist auf die auch dem Stadtratsbeschluss beigefügte Initiative hinzuweisen, wonach neben den zivilrechtlichen Aspekten die Schaffung eines eigenständigen Straftatbestandes durchgesetzt werden soll. Durch eine Strafnorm könnte das Verhalten solcher Vermieter sanktioniert werden, die Betriebskostenvorauszahlungen vorsätzlich

zweckwidrig verwenden oder pflichtwidrig zurückhalten, obwohl sie wissen, dass hierdurch Versorgungssperren zulasten der Mieter drohen.

Einer solchen missbräuchlichen Vorgehensweise sollte eher durch eine Strafnorm begegnet werden.

Würden die Versorgungsunternehmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe angewiesen werden, eine Versorgungsunterbrechung zulasten der Mieter zu unterlassen, entfielen zwangsläufig das Tatbestandsmerkmal „drohende Versorgungsunterbrechung“. Dies wiederum hätte zur Folge, dass Vermieter/Eigentümer dann gar nicht mehr strafrechtlich belangt werden können. Der Straftatbestand wäre dann nämlich nicht mehr erfüllt.

Insgesamt hätten Vermieter/Eigentümer zukünftig weniger Konsequenzen zu befürchten und könnten, abgesehen von einer nachträglichen langwierigen Forderungsbeitreibung, die Zahlung an die Versorgungsunternehmen einstellen und gleichzeitig die Nebenkosten ihrer Mieter vereinnahmen. Die mit einer vergeblichen Forderungsbeitreibung verbundenen Ausfälle und Kosten (z. B. durch Uneinbringlichkeit, Insolvenz, Vermögensverfall, Eigentümerwechsel bei Spekulationsobjekten usw.) gingen zu Lasten der Allgemeinheit. Angesichts der wirtschaftlichen und sozialen Dimension dieser Sachverhalte widerspräche ein solches Vorgehen dem Ziel einer verlässlichen und kostengünstigen Energie- und Wasserversorgung für die Bürger der Landeshauptstadt Erfurt.

e) Gesellschafteranweisung und ggf. Nachteilsausgleichspflicht

Die Umsetzung einer der Drucksache entsprechenden Anweisung an die Geschäftsführung der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH bedürfte einer formellen Gesellschafteranweisung. Die Maßnahme wäre bei kaufmännischer Bewertung nicht im Interesse der betroffenen Versorgungsunternehmen, da sie deren wirtschaftliches Risiko erhöht. Da die Geschäftsleitungen nur im Interesse ihrer Unternehmen handeln dürfen, würde eine freiwillige Umsetzung der Drucksache eine Pflichtverletzung darstellen, die den jeweiligen Geschäftsführer gegenüber seiner jeweiligen Gesellschaft zum Ersatz eines daraus entstehenden Schadens verpflichten würde.

Zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH besteht kein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Bei Erteilung einer für die Gesellschaft nachteiligen Gesellschafteranweisung, könnte der anweisende Gesellschafter in Abhängigkeit des Ausmaßes eines daraus entstehenden Schadens nach den Grundsätzen des faktischen Konzerns zum Ausgleich eines daraus entstehenden Schadens verpflichtet sein, d.h. etwaige Zahlungsausfälle und Rechtsverfolgungskosten wären in solchen Fällen unter Umständen durch die Landeshauptstadt Erfurt zu erstatten.

Bei einem derzeit pressewirksam bekannt gemachten Fall in der Hans-Sailer-Straße, handelt es sich um einen speziellen Einzelfall. Das hier betroffene Mietobjekt ist inzwischen sogar teilweise abgebrannt. Die ThüWa ThüringenWasser GmbH hat zugesagt, dass bei einer ersten Teilzahlung die Belieferung sofort wiederhergestellt werden würde. Inzwischen konnte die ThüWa ThüringenWasser GmbH einen Zahlungseingang verbuchen, so dass die Liegenschaft seit dem 20. Mai 2026 wieder mit Wasser versorgt wird. Bekannt ist überdies ein Wasserrohrschaden, welcher zu ungewöhnlich hohen Wasserentnahmen aus dem Wasserrohrnetz führt. Der Vermieter/Eigentümer verweigert jede Kooperation bzw. Aussicht, dass angemessene Mietverhältnisse geschaffen werden. Diese Problematik kann jedoch nicht durch den Wasserversorger behoben werden.

Die SWE Service GmbH, als Dienstleisterin der Versorgungsunternehmen und Beauftragte für Forderungsbeitreibung und Versorgungssperren, ist stets verfügbar und bereit, auch individuell auf Lösungen einzugehen. Die Versorgungsunternehmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe unterhalten mehrere Kundenserviceanlaufstellen in der Stadt Erfurt und sind persönlich und telefonisch für jeden Erfurter Bürger gut erreichbar.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Beschlussvorschlag in der vorliegenden Form nicht zu beschließen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Linnert

Unterschrift Beigeordneter D02

29.05.2026

Datum