



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz, 11015 Berlin

An das
Sekretariat des Petitionsausschusses des
Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Inke Wolff
REFERAT IB3
FAX 030-20259525
AKTENZEICHEN 3430/2 II - 11 431/2006

DATUM Berlin, 03. Mai 2006

BETREFF: **Mietrecht**

BEZUG: **1. Petition des Herrn Lothar Lenz aus 58256 Ennepetal vom 23. Februar 2006**
2. Ihr Schreiben vom 13. März 2006 (Pet 4-16-07-4011-005467)

ANLG.: **2 (Original der Eingabe und Doppel dieses Schreibens)**

1. Der Petent ist Mieter einer Wohnung, die in einem Haus mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen liegt. Nach seiner Auffassung sind die Preise für Strom und Gas überhöht. Er meint, dass ihm ein Einspruch gegen die Preise verwehrt sei, weil die Eigentümersammlung keinen Beschluss fasse und auch der Wohnungsverwalter nichts unternehme. Angesichts dessen meint er, keine Rechte zu haben.

Er fordert deshalb eine Gesetzesänderung. Er bittet um Mitteilung einer Adresse des Europäischen Gerichtshofs.

2. Die Versorgung mit Elektrizität und Gas erfolgt auf Grundlage eines Versorgungsvertrages. Nach der Darstellung des Petenten sind für die Versorgung des Hauses, in dem die von ihm bewohnte Mietwohnung liegt, entsprechende Verträge zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Versorgungsunternehmen abgeschlossen worden. Folge dieser vertraglichen Gestaltung ist, dass nur die Wohnungseigentümergeinschaft als Partei der Versorgungsverträge den Einwand der Unbilligkeit gemäß § 315 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) hinsichtlich der Preisgestaltung geltend machen kann. Demgegenüber kann der Wohnungsmieter in einem solchen Fall mangels einer vertraglichen Beziehung keine Einwände gegenüber dem Versorgungsunternehmen erheben.

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin

VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U12)

Entgegen der Ansicht des Petenten ist der Mieter deshalb aber nicht rechtlos gestellt. Seine Rechte ergeben sich vielmehr aus seinem Mietvertrag und den mietrechtlichen Bestimmungen; Anspruchsgegner ist insoweit sein Vermieter. Im Rahmen der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung ist der Vermieter verpflichtet, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (vgl. § 556 Abs. 3 S. 1 BGB) zu berücksichtigen. Er darf nur solche Kosten umlegen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Maßgeblich ist der Standpunkt eines „vernünftigen Vermieters“, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält. Der Vermieter ist daher verpflichtet, alle Möglichkeiten zur Vermeidung von Kosten auszunutzen. Er muss also alle geltend gemachten Kosten daraufhin untersuchen, ob sie im vollen Umfang gerechtfertigt sind und dort kürzen, wo Kürzungen geboten sind. Der Vermieter ist daher gehalten, die Kosten der Höhe nach soweit wie möglich und zumutbar zu begrenzen. Berücksichtigt der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht, so stellt die Belastung des Mieters mit überflüssigen Kosten eine positive Vertragsverletzung dar, die den Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schadensersatzanspruch geht auf die Freihaltung von den unnötigen Kosten. Die Betriebskostenabrechnung ist daher um die unwirtschaftlichen Kosten zu bereinigen. Erhebt der Vermieter also im Hinblick auf die ihm vom Versorgungsunternehmen berechneten Versorgungsleistungen nicht die ihm zur Verfügung stehenden, berechtigten Einwände, so ist die Betriebskostenabrechnung um die Kosten zu kürzen, die nicht angefallen wären, wenn er sie erhoben hätte.

Ergänzend weise ich noch darauf hin, dass – abweichend von dem vom Petenten geschilderten Sachverhalt - in der Regel Mieter für die Elektrizitätsversorgung eigene Versorgungsverträge abschließen. In diesen Fällen, die auch dem gesetzlichen Regelfall des § 22 Abs. 1 S. 1 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden entsprechen, kann der Mieter als Kunde des Elektrizitätsversorgers gegen die geltend gemachten Strompreise die Einwände gemäß § 315 BGB geltend machen. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter einen eigenen Versorgungsvertrag mit dem Gaslieferanten abschließt.

Vor diesem Hintergrund sehe ich keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf.

Die vom Petenten erbetene Anschrift des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften lautet: Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften, L – 2925 Luxemburg.

Im Auftrag



(Stein)