

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

## **Keine Minderung der Miete bei Unterbrechung der Stromversorgung durch den Versorger wegen Zahlungsrückstands des Mieters – „Sphärenzurechnung“**

BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010 – VIII ZR 113/10

Das Urteil enthält eine bemerkenswerte Grundsatzentscheidung zur Mietminderung wegen eines Mangels der Wohnung. Ihre Bedeutung reicht weit über den konkreten Fall hinaus.

### Der Fall:

Etwas vereinfacht dargestellt ging es um folgenden Sachverhalt: Wegen wiederholten Zahlungsrückstandes hatten die örtlichen Stadtwerke als Stromversorger den Stromanschluss für die Wohnung des Mieters sperren und den Zähler ausbauen lassen. Nachdem der anschließende Versuch des Mieters, zu einem anderen Versorger zu wechseln, auf Grund der Leitungsunterbrechung fehlgeschlagen war, minderte er die Kaltmiete wegen der fehlenden Stromversorgung um 50%. Der Vermieter widersprach der Minderung, mahnte den Mieter ab und kündigte schließlich wegen des Zahlungsverzugs in Höhe von zwei Monatsmieten das Mietverhältnis fristlos (§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 b BGB). Kurze Zeit später wurde auf Grund einer Anordnung der Bundesnetzagentur der Zähler wieder eingebaut.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage des Vermieters stattgegeben, das Landgericht hat sie auf die Berufung des Mieters abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Revision des Vermieters hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Räumungsurteils.

### Die Entscheidung:

Die Entscheidungsgründe beschränken sich in ihrem Kern auf wenige Sätze. Ihre Aussage ist jedoch klar und eindeutig: Dass die vom Versorger veranlasste Unterbrechung der Stromversorgung (durch den Ausbau des Zählers und als dessen Folge das Scheitern des Wechsels zu einem anderen Versorger) die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigte und deshalb ein Mangel der Wohnung (§ 536 BGB) vorlag, steht außer Frage, und daran rüttelt (selbstverständlich) auch der BGH nicht; aber er fährt fort:

*„Eine Minderung ist ausgeschlossen, wenn ein Mangel der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist (...). So ist es hier.“*

Klassischer Fall einer solchen Sphärenzurechnung sind bekanntlich die Schimmelbildung oder das sog. Fogging, bei denen regelmäßig darüber gestritten wird, ob die Ursache in einem (bau-)technischen Mangel oder ungenügender Lüftung liegt. Um solche physikalischen

Fragen ging es im vorliegenden Sachverhalt nicht, sondern um den bei näherem Hinsehen nicht unproblematischen und von der Bundesnetzagentur missbilligten Ausbau des Stromzählers, der den beabsichtigten Wechsel des Mieters zu einem anderen Stromversorger verhinderte. Dazu bemerkt der BGH jedoch zu Recht:

*„Diese Vorgänge rühren ausschließlich aus dem Stromlieferungsverhältnis des Beklagten mit seinem Versorger her und sind der Sphäre des Beklagten, nicht der Risikosphäre der Klägerin zuzurechnen.“*

Mit dieser Aussage widerspricht der BGH dem Landgericht, nach dessen Auffassung dem Mieter *nicht* vorgeworfen könne, er habe den Ausbau des Zählers selbst durch seinen Zahlungsrückstand verursacht; denn diese Maßnahme des Netzbetreibers sei nach dem Beschluss der Bundesnetzagentur rechtswidrig gewesen. Auch wenn man hiervon ausgeht, ändert das nichts daran, dass *das Risiko unrechtmäßiger Handlungen eines Dritten als Vertragspartner des Mieters* allein diesem und *nicht dem Vermieter zuzurechnen* ist.

#### Auswirkungen für die Praxis:

Die Bedeutung des Urteils liegt in dem ausdrücklichen Abstellen auf die *Risikosphäre* der einen oder anderen Partei. Der Umstand, dass die durch die physische Unterbrechung der Stromversorgung (Ausbau des Zählers) herbeigeführte Mangelhaftigkeit der Wohnung offensichtlich auf einem missbräuchlichen, weil unverhältnismäßigen Verhalten des Stromversorgers beruhte, entlastet den Mieter nicht. Denn alle diese Umstände sind *allein* der Risikosphäre des Mieters zuzurechnen, und ihre wirtschaftlichen Folgen können nicht auf dem Umweg der Mietminderung auf den Vermieter abgewälzt werden, der an dem Vertragsverhältnis zwischen Stromversorger und Mieter in keiner Weise beteiligt ist und auf seine Durchführung keinen Einfluss nehmen kann.

Der Grundsatz der Risikosphärenzurechnung gilt naturgemäß ohne Einschränkung auch für alle anderen Vertragsverhältnisse *zwischen dem Mieter und einem Dritten* über Versorgungsleistungen, die für die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung von Bedeutung sind, insbesondere etwa Wärme- sowie Warm- und Kaltwasserlieferung. Rechtliche Streitigkeiten und Unklarheiten aus solchen Vertragsbeziehungen, an denen der Vermieter nicht beteiligt ist, dürfen nicht – via Mietminderung – auf dem Rücken des Vermieters ausgetragen werden. Etwas anderes mag ausnahmsweise bei den sog. Regiebetrieben gelten, die als Tochterunternehmen oder in anderer rechtlicher Weise mit dem Vermieter derart verbunden sind, dass sie und der Vermieter rechtlich und wirtschaftlich im weiteren Sinn als eine Einheit anzusehen sind.