

Oberbürgermeister
Dr. Rico Badenschier
Am Packhof 2 – 6
19053 Schwerin

Schwerin, 28.01.2021

Anfrage

Betreff: Sperre der Fernwärmeversorgung in Mietwohnungen Ziolkowskistraße
(Termin zur Beantwortung gemäß § 4 Absatz 4 Hauptsatzung LHSN: 07.02.2021)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Badenschier,

durch einen öffentlichen Hilferuf von Mietern der Ziolkowskistraße wurde bekannt, dass der Eigentümer selbiger Wohnungen die durch die Mieter geleisteten Vorauszahlungen für Fernwärme trotz mehrfacher Mahnungen nicht an die Stadtwerke weitergeleitet hat. Deshalb wurden die Mieter durch die Stadtwerke über eine Sperre der Fernwärmeversorgung ab 11.02.21 informiert. Die Sperre kann laut Information der Stadtwerke nur durch Zahlung seitens des säumigen Vermieters oder durch einen gemeinschaftlichen Schuldbeitritt der betroffenen Mieter verhindert werden.

Wir bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung folgender Fragen :

1. Wer ist Eigentümer dieser Wohnungen?
2. Wann wurden diese Wohnungen veräußert?
3. Gab es in der Vergangenheit ähnliche bekannte Vorfälle mit diesem Eigentümer?
4. Ist eine Abstellung der Wärmeversorgung in den Wintermonaten rechtlich zulässig?
5. Ist die Abwälzung der ausstehenden Zahlungen auf die Mieter rechtlich zulässig, da sie selbst keine Vertragspartner der Stadtwerke sind?
6. Welche rechtliche Möglichkeiten sieht die Stadt Schwerin als Eigentümerin der Stadtwerke, den betroffenen Mietern zu helfen, beispielsweise durch eine Klage gegen den Vermieter?

7. Haben die Mieter, die sich in einer Zwangslage befinden und anscheinend nur durch Doppelzahlung der Fernwärmekosten eine Sperre verhindern können, nur die Möglichkeit, über den Weg einer Zivilklage vom Vermieter die an die Stadtwerke verauslagten Kosten erstattet zu bekommen?
8. Wenn unter den Mietern ALG II-Empfänger sind, übernimmt die Stadt als Leistungserbringer der Kosten der Unterkunft diese Zahlungen, da die Zahlungsfähigkeit der Leistungsbezieher eine solche Doppelzahlung nicht ermöglicht?

Würde in diesem Fall die Stadt Schwerin die ALG II-Empfänger in Haftung nehmen und eine Nachzahlung der ausgelegten Fernwärmekosten einfordern oder würde sie eine Klage gegen den Vermieter erheben?

Aufgrund der geplanten Sperre der Fernwärmeversorgung ab 11.02.21 möchten wir um eine schnellstmögliche Beantwortung der Fragen bitten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Petra Federau
Fraktionsvorsitzende



AfD-Fraktion
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin

Hausanschrift: Zum Bahnhof 14 • 19053 Schwerin
Zimmer: 1.07
Telefon: 0385 545-1160
Fax: 0385 545-1159
E-Mail: matthias.dankert@gbv-sn.de

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Ansprechpartner/in
Herr DankertDatum
15.02.2021

Anfrage der AfD - Fraktion
Hier: Sperre der Fernwärmeversorgung in Mietwohnungen Ziolkowskistraße

Sehr geehrte Frau Federau,

Ihre Anfrage vom 28.01.2021 möchte ich wie folgt beantworten:

Vorbemerkung:

Die Sperre der Fernwärmeversorgung wurde durch die Stadtwerke Schwerin GmbH (SWS) für den 11.02.2021 wegen ausstehender Zahlungen für die erbrachte Fernwärmeleistungen im Oktober 2020 angekündigt, die am 19.11.2020 fällig waren. Am 28.01.2021 ging ein Zahlungsbeleg der Hausverwaltung der Eigentümerin ein, wonach diese Forderungen beglichen wurden. Die Fernwärmesperrung am 11.02.2021 hat sich damit erledigt.

1. Wer ist Eigentümer der betroffenen Wohnungen?

Die Frage des aktuellen Eigentümers kann nur über das Grundbuchamt in Erfahrung gebracht werden.

Vertragspartner der SWS ist die Spree Beteiligung Ost GmbH.

2. Wann wurden diese Wohnungen veräußert?

Dies darf durch die SWS aus Gründen des Datenschutzes bzw. aus nebenvertraglichen Pflichten nicht beantwortet werden.

3. Gab es in der Vergangenheit ähnliche bekannte Vorfälle mit diesem Eigentümer?

Wie zuvor.

4. Ist eine Abstellung der Wärmeversorgung in den Wintermonaten rechtlich zulässig?

Das Recht zur Abstellung der Fernwärmeversorgung ergibt sich aus § 33 Abs. 2 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme, AVBFernwärmeV. Die dortige Regelung entspricht dem Zurückbehaltungsrecht jedes Vertragspartners in § 273 BGB, der seine Leistungen einstellen darf, wenn der Belieferte seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Im Gegensatz dazu werden in der Fernwärmeversorgung jedoch weitere Voraussetzungen aufgestellt, bevor eine Unterbrechung der Versorgung möglich ist. Diese sind alle erfüllt.

Zweck der Versorgungsunterbrechung ist, den Schaden durch weitere Belieferung trotz nicht bezahlter Lieferungen nicht zu vergrößern. Gerade im Winter würde sich der Schaden täglich erhöhen, wenn weitere Lieferungen erfolgen würden, da gerade dann Fernwärme abgenommen wird. Die gesetzliche Regelung in der AVBFernwärmeV stellt allein auf Zahlungsverzug ab, ohne das Sperrrecht auf bestimmte Monate zu begrenzen. Wären Sperrungen allein im Sommer möglich, würde dies zu keinem Erfolg führen, da zu diesem Zeitpunkt keine Fernwärme bezogen wird.

5. Ist die Abwälzung der ausstehenden Zahlungen auf die Mieter rechtlich zulässig, da sie selbst keine Vertragspartner der Stadtwerke sind?

Für die Bezahlung der Fernwärmelieferungen ist allein der Vertragspartner der SWS und damit der Vermieter zuständig.

Da von einer Sperre (nur) die Mieter betroffen sind, werden sie durch die SWS zuvor informiert. Dies ist mit dem Schweriner Mieterbund abgestimmt. Danach müssen die Mieter ihren Vermieter zur Abwendung der Gefahr der Sperrung auffordern. Erfolgt dies nicht, sind die Mieter nach § 536a BGB berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen; dies ist im Falle der Sperre der Ausgleich offener Forderungen. Den Mietern steht nach § 536a Abs. 2 BGB dann ein Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter zu. Mit diesem können sie gegenüber dem Vermieter aufrechnen, d. h. Mietzahlungen so lange einstellen, bis die beglichene Forderung zur Abwendung der Sperre bezahlt ist.

Vorliegend sind derartig viele Mieter betroffen, dass diese Möglichkeit nicht in Betracht kam.

6. Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht die Stadt Schwerin als Eigentümerin der Stadtwerke, den betroffenen Mietern zu helfen, beispielsweise durch eine Klage gegen den Vermieter?

Vertragspartner der Fernwärmeversorgung ist allein die SWS; es besteht kein Rechtsverhältnis der Landeshauptstadt Schwerin zum Vermieter. Eine Klage der Landeshauptstadt gegen den Vermieter scheidet daher aus.

- 7. Haben die Mieter, die sich in einer Zwangslage befinden und anscheinend nur durch Doppelzahlung der Fernwärmekosten eine Sperre verhindern können, nur die Möglichkeit, über den Weg einer Zivilklage vom Vermieter die an die Stadtwerke verauslagten Kosten erstattet zu bekommen?**

Siehe Frage 5, die Mieter könnten die verauslagten Kosten aufgrund § 536a BGB mit den Mietzahlungen aufrechnen.

- 8. Wenn unter den Mietern ALG II-Empfänger sind, übernimmt die Stadt als Leistungserbringer der Kosten der Unterkunft diese Zahlungen, da die Zahlungsfähigkeit der Leistungsbezieher eine solche Doppelzahlung nicht ermöglicht?**

Siehe Frage 5, vorliegend sind derartig viele Mieter betroffen, dass diese Möglichkeit nicht in Betracht kam.

Würde in diesem Fall die Stadt Schwerin die ALG II-Empfänger in Haftung nehmen und eine Nachzahlung der ausgelegten Fernwärmekosten einfordern oder würde sie eine Klage gegen den Vermieter erheben?

Wie zuvor.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rico Badenschier