

12.06.26**Beschluss**
des Bundesrates

Entschlieung des Bundesrates zum Schutz von Mietern vor Versorgungssperren: Einfhrung eines Straftatbestandes bei vorsätzlicher zweckwidriger Verwendung oder pflichtwidrigem Zurückhalten von Betriebskostenvorauszahlungen durch Vermieter

Der Bundesrat hat in seiner 1066. Sitzung am 12. Juni 2026 beschlossen, die aus der Anlage ersichtliche Entschlieung zu fassen.

Anlage

EntschlieÙung des Bundesrates zum Schutz von Mietern vor Versorgungssperren: Einföhrung eines Straftatbestandes bei vorsätzlicher zweckwidriger Verwendung oder pflichtwidrigem Zurückhalten von Betriebskostenvorauszahlungen durch Vermieter

1. Der Bundesrat hat sich mit der Sicherstellung grundlegender Versorgungsleistungen wie Wärme und Wasser als wesentlichen Bestandteilen der Daseinsvorsorge befasst und dabei Folgendes festgestellt: Wenn Vermieter entgegen vertraglicher Vereinbarungen Betriebskostenvorauszahlungen ihrer Mieter nicht zur Zahlung von Versorgungsleistungen einsetzen oder Zahlungen an die Versorgungsunternehmen pflichtwidrig unterlassen, stellen diese bei ausbleibenden Zahlungen regelmäßig die Versorgung ein. Die Versorgungssperren treffen die Mieter, obwohl diese ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen sind. Die Mieter haben derzeit nur begrenzte rechtliche Möglichkeiten, sich hiergegen rechtzeitig und wirksam zu schützen. Sie befinden sich zudem in einer besonderen strukturellen Abhängigkeit, da sie regelmäßig keine eigene vertragliche Beziehung zu den Versorgungsunternehmen unterhalten und die ordnungsgemäÙe Mittelverwendung durch den Vermieter selbst nicht sicherstellen können.
2. Der Bundesrat begrüÙt daher die von den Verbraucherschutzministerinnen und Verbraucherschutzministern der Länder erbetene Prüfung von Maßnahmenvorschlägen durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, die sich auf zivilrechtliche Instrumentarien konzentriert. Er ist zugleich der Auffassung, dass neben den zivilrechtlichen Aspekten die Einföhrung eines Straftatbestandes, vergleichbar mit § 266a StGB (Vorenthalten und Veruntreuen von Arbeitsentgelt), erforderlich ist. Dieser sollte die vorsätzliche zweckwidrige Verwendung oder das pflichtwidrige Zurückhalten von Betriebskostenvorauszahlungen durch Vermieter unter Strafe stellen, wenn hierdurch geschuldete

Zahlungen an die Versorgungsunternehmen unterbleiben und Versorgungssperren zulasten der Mieter drohen. Dabei ist bei der Ausgestaltung des Straftatbestandes sicherzustellen, dass bloße wirtschaftliche Leistungsunfähigkeit ohne vorsätzliche Zweckentfremdung ebenso wenig erfasst wird wie fremdnützige Notverwendungen zur Abwendung unmittelbar drohender erheblicher Schäden an der Mietsache. Eine rechtzeitige Information der betroffenen Mieter ist als wesentliches Differenzierungs- und Schutzelement zu berücksichtigen.

3. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, sich dieser Thematik anzunehmen und eine entsprechende Gesetzesinitiative zu prüfen. Dabei sollen insbesondere die strukturelle Schutzbedürftigkeit der Mieter, die Abgrenzung zwischen vorsätzlicher Zweckentfremdung, bloßem wirtschaftlichem Unvermögen und durch akute Pflichtenkollisionen veranlassten fremdnützigen Notverwendungen sowie eine an § 266a Absatz 3 StGB angelehnte Informationspflicht berücksichtigt werden.

Begründung:

In vielen Mehrparteienhäusern beruht die Versorgung der Mieter mit Wärme und Wasser auf Vertragsverhältnissen zwischen dem Vermieter und den zuständigen Versorgungsunternehmen. Die Mieter haben keinen Vertrag mit den Versorgern, sondern zahlen Betriebskostenvorauszahlungen an ihre Vermieter. Werden diese Vorauszahlungen nicht zur Erfüllung der gegenüber den Versorgungsunternehmen geschuldeten Zahlungen eingesetzt, kommt es regelmäßig zu Versorgungssperren — mit erheblichen Folgen für die betroffenen Mieter. Die Mieter sind in dieser Konstellation in besonderer Weise schutzbedürftig, weil sie auf die ordnungsgemäße Mittelverwendung durch den Vermieter angewiesen sind, ohne gegenüber dem Versorgungsunternehmen selbst rechtlich abgesichert zu sein.

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.

Die bislang diskutierten zivilrechtlichen Lösungsansätze, auf die bereits auch die Verbraucherschutzministerinnen und Verbraucherschutzminister der Länder hingewiesen haben, behalten ihre Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere ein frühzeitiges Informationsrecht, die Möglichkeit der Aufrechnung tatsäch-

lich geleisteter Versorgungszahlungen gegen die Miete oder das Recht, eigenständig einen Versorgungsvertrag abzuschließen. Diese Instrumente reichen jedoch bei systematischem oder kurzfristig eintretendem Missbrauch häufig nicht aus, um den Eintritt irreversibler Versorgungssperren wirksam zu verhindern.

Gerade bei drohenden Versorgungssperren zeigt sich die Begrenztheit rein zivilrechtlicher Instrumente besonders deutlich: Gerichtlicher Eilrechtsschutz setzt regelmäßig Zeit, Information und Handlungsmöglichkeiten voraus, während eine Einstellung der Versorgung innerhalb kurzer Frist erfolgen kann und die betroffenen Mieter unmittelbar ohne Wärme oder Wasser zurücklässt. Zivilrechtliche Instrumente wirken daher vielfach nur reaktiv, Sie können eingetretene Nachteile allenfalls nachträglich kompensieren, nicht aber in jedem Fall verhindern, dass Mieter zunächst ohne existenzielle Versorgungsleistungen dastehen.

Der Bundesrat hält daher neben den zivilrechtlichen Aspekten die Schaffung eines eigenständigen Straftatbestandes für erforderlich. Die strafrechtliche Regelung geht über eine bloße Ergänzung zivilrechtlicher Instrumentarien hinaus und dient als Instrument der strafrechtlichen Ultima Ratio für Fallgestaltungen, in denen mildere Mittel keinen hinreichenden Schutz gewährleisten. Durch eine solche Bestimmung 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. Zudem ist zu besorgen, dass die Nichtweiterleitung der Betriebskostenvorauszahlungen im Einzelfall sogar bewusst eingesetzt wird, um unliebsame Mieter zum Auszug zu bewegen und anschließend zu einem höheren Mietzins neu zu vermieten. Einer solchen missbräuchlichen Vorgehensweise würde durch eine Strafnorm begegnet.

In Anlehnung an § 266a StGB – insbesondere § 266a Absatz 3 StGB – (Vorenthalten und Veruntreuen von Arbeitsentgelt) ist die Schaffung eines neuen § 266c StGB als folgerichtiger gesetzgeberischer Schritt in den Blick zu nehmen. Eine solche Regelung wäre nicht systemfremd. Zwar besteht für Betriebskostenvorauszahlungen bislang, anders als etwa bei der Mietkaution, keine allgemeine Pflicht zu ihrer gesonderten treuhänderischen Anlage. Gerade weil eine allgemeine Vermögensbetreuungspflicht im Sinne des § 266 StGB insoweit bislang nicht anerkannt ist, bedarf es einer spezifischen strafrechtlichen Regelung, wenn der Vermieter über Gelder verfügt, die von dem Mieter erkennbar und ausschließlich zur Sicherung existenzieller Versorgungsleistungen erbracht werden. Die strukturelle Isolation des Mieters gegenüber dem Versorgungsunternehmen rechtfertigt es, die Vorauszahlungen strafrechtlich besonders in den Blick zu nehmen.

Auch eine Strafbarkeit wegen Betruges (§ 263 StGB) wird in der Praxis vielfach ausscheiden. Hierfür müsste regelmäßig nachweisbar sein, dass ein Täuschungsvorsatz bereits bei Eingehung des Mietverhältnisses oder bei Entgegennahme der Vorauszahlungen vorlag. Gerade in Fallgestaltungen, in denen wirtschaftliche Krisen oder zweckwidrige Verwendungen erst später eintreten, wird sich ein solcher Anfangsvorsatz häufig nicht mit der erforderlichen Sicherheit belegen lassen. Die bestehende Strafrechtsordnung erfasst die hier in Rede stehenden Konstellationen daher nicht in jedem Fall hinreichend trenn-

scharf und effektiv.

Der Vergleich mit § 266a StGB zeigt, dass auch in Fallgestaltungen ohne gesonderte Konten eine eigenständige Strafnorm gerechtfertigt sein kann, wenn der Normadressat über fremdnützig gebundene Mittel verfügt und der Betroffene sich in einer besonderen Abhängigkeitssituation befindet. Vor diesem Hintergrund ist ein besonderer Straftatbestand geboten, der die vorsätzliche zweckwidrige Verwendung oder das pflichtwidrige Zurückhalten von Betriebskostenvorauszahlungen durch den Vermieter unter Strafe stellt, wenn hierdurch das Risiko einer Versorgungssperre für die Mieter begründet wird.

Zugleich ist im Interesse der Verhältnismäßigkeit eine klare Abgrenzung zwischen vorsätzlicher Zweckentfremdung, bloßem wirtschaftlichem Unvermögen und fremdnützigen Notverwendungen erforderlich. Das Strafrecht darf nicht dazu führen, redliche, aber unverschuldet in wirtschaftliche Not geratene Vermieter zu kriminalisieren. Maßgeblich muss vielmehr sein, ob der Vermieter die ihm anvertrauten Betriebskostenvorauszahlungen bewusst zweckwidrig verwendet oder pflichtwidrig zurückhält, obwohl er weiß, dass hierdurch Versorgungssperren für die Mieter drohen. Ebenso wenig darf eine ausschließlich fremdnützige Mittelverwendung, die zur Abwendung unmittelbar drohender erheblicher Schäden an der Mietsache oder zur Sicherung ihrer elementaren Funktionsfähigkeit in einer akuten Pflichtenkollision erfolgt und nicht auf eigennützige Bereicherung gerichtet ist, vom Tatbestand erfasst werden.

Eine an § 266a Absatz 3 StGB angelehnte Informationspflicht kann hierbei ein wesentliches Differenzierungs- und Schutzinstrument bilden. Wer als Vermieter unverschuldet in Zahlungsschwierigkeiten gerät, die geschuldeten Zahlungen an das Versorgungsunternehmen nicht rechtzeitig leisten kann und die betroffenen Mieter hierüber unverzüglich und transparent informiert, offenbart gerade nicht das für die Strafbarkeit kennzeichnende heimliche und missbräuchliche Verhalten. Eine solche Informationspflicht stärkt zum einen die Handlungsmöglichkeiten der Mieter, frühzeitig Vorsorge zu treffen, rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen oder auf andere Weise auf die drohende Versorgungssperre zu reagieren. Zum anderen trägt sie dazu bei, die Strafbarkeit auf Fälle bewusster und verdeckter Zweckentfremdung zu konzentrieren.

Mit Blick auf die erheblichen Folgen von Versorgungssperren und die strukturell Schutzbedürftigkeit der betroffenen Mieter handelt es sich um eine Schutzlücke, die in geeigneter Weise geschlossen werden sollte. Eine eigenständige Strafnorm könnte den präventiven Schutz der Mieter stärken, missbräuchlichem Verhalten wirksam entgegenzutreten und zugleich durch eine klare Begrenzung auf vorsätzliche Zweckentfremdung sowie durch die Berücksichtigung von Informationspflichten und Pflichtenkollisionen den Anforderungen der Verhältnismäßigkeit Rechnung tragen.