

Direkte Vertragsbeziehungen zwischen Mietern und den Trägern der Wasservers- und -entsorgung
Professor Dr. Peter Derleder, Bremen

Der gut besuchte Arbeitskreis 1 des Ersten Deutschen Mietgerichtstages vereinigte Vertreter der Vermieter- und Mieterorganisationen, aber auch aus dem Bereich der Versorgungsträger und der Kommunen. Einführend legte Prof. Dr. Peter Derleder (Bremen) dar, daß der Vorstoß des Gesetzgebers des 4. MietRÄndG zugunsten einer Direktabrechnung zwischen den Trägern der Versorgung und Entsorgung einerseits und den Mieterhaushalten andererseits in der Praxis auf vielfältige Widerstände gestoßen ist.

Das Mietrecht und das Recht der Wasserversorgung und -entsorgung sowie der Müllabfuhr sind bislang nicht koordiniert. Derleder betonte, daß es um ökologisch bedeutungsvolle riesige Einsparpotentiale geht, da die Belastung der Gewässer durch die Privathaushalte einen Anteil von 44% des gesamten kommunalen Abwassers ausmacht.

Bei der Diskussion wurde deutlich, daß auf Vermieterseite ein hohes Interesse an Direktverträgen zwischen den Mieterhaushalten und den Trägern der Versorgung und Entsorgung besteht, um die kostenlose Inkassofunktion der Vermieterseite abzubauen. Dagegen befürchten die Träger bei einer Umstellung ihrer Vertragsbeziehungen auf die Mieter eine Erschwerung der Beitreibung und einen Preisauftrieb aufgrund hoher Fixkosten und reduzierten Verbrauchs. Auf der Mieterseite steht dem Interesse an einer verursachungsgerechten Abrechnung, bei dem der Sparsame nicht für den Verschwenderischen mitzahlen braucht, die Befürchtung gegenüber, daß die Einsparungen durch Preiserhöhungen ganz oder teilweise kompensiert und die Gewährleistungsrechte der Mieterseite gegenüber der Vermieterseite beschnitten werden könnten. Was die Rechtsbeziehungen zu den Trägern der Versorgung und Entsorgung angeht, wies Derleder noch darauf hin, daß diese teilweise öffentlichrechtlich, teilweise privatrechtlich organisiert seien. Bei privatrechtlicher Organisation könne durchaus ein Kontrahierungszwang zugunsten der Mieterhaushalte aufgrund einer Monopolstellung gem. §§ 826, 1004 BGB bestehen, während die öffentlichrechtlichen Satzungen mit der Beschränkung auf Nutzungsverhältnisse zu den Grundeigentümern im Widerspruch zu den wassergesetzlichen Einsparungsnormen stünden.

Abschließend wurde beschlossen, einen Arbeitskreis zur weiteren Beratung zu bilden. Dieser soll im ersten Quartal 1999 tagen, um die wirtschaftliche und rechtliche Situation bei einer Direktabrechnung und beim Abschluß von Direktverträgen genauer zu klären und dem Gesetzgeber eventuell eine Empfehlung geben zu

können.