



16.01.2026

Stromausfall in Berlin: Auswirkungen auf Mietrecht

Anfang Januar 2026 kam es im Süden Berlins zu erheblichen Stromausfällen. Ursache war wohl ein Brand auf einer Kabelbrücke. In den darauffolgenden Tagen wurde darüber auch politisch diskutiert. Für betroffene Mieterinnen und Mieter stellt sich jedoch vor allem die Frage, ob sie für die Dauer des Stromausfalls – mit spürbaren Einschränkungen bei der Nutzung der Wohnung – eine Mietminderung geltend machen können.

Um es vorwegzunehmen: Für Wohnraummieter und Gewerbemieter gilt hier Unterschiedliches.

Während Gewerbemieter – unabhängig vom Verschulden des Vermieters – die Miete bei Stromausfall mindern können, kommt es im Wohnraummietrecht darauf an, ob der Vermieter selbst gegen den Störer vorgehen könnte.

Aber im Einzelnen:

Grundsätzlich sind Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt mit der Möglichkeit zur Strom- und Heizungsversorgung auszustatten. Dies gilt auch dann, wenn im Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung enthalten ist. Fehlt diese Versorgung, liegt in der Regel ein Mangel der Mietsache vor, der eine Mietminderung sowie gegebenenfalls Schadensersatz oder Aufwendungsersatz ermöglicht.

Die Rechtslage ist jedoch nicht immer eindeutig. Wenn Vermieter ohne eigenes Verschulden in eine solche Situation geraten, kann dies die rechtliche Bewertung beeinflussen. Der Bundesgerichtshof hat bereits 1970 entschieden, dass bei Naturkatastrophen keine unbegrenzte Haftung der Vermieter besteht (Urteil vom 09.12.1970 – VIII ZR 149/69). In solchen Fällen liegt unter Umständen kein Mangel vor. Auch wenn der Kabelbrand keine Naturkatastrophe ist, könnte die Situation vergleichbar sein.

Seit 2015 ist die bisherige Praxis einer automatischen Mietminderung bei Mängeln eingeschränkt. Mit der sogenannten „Bolzplatzentscheidung“ (Urteil vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14) hat der BGH klargestellt, dass eine Minderung nur dann möglich ist, wenn Vermieter selbst Ansprüche gegen den Störer hätten. Diese Grundsätze gelten nicht nur für Lärm, sondern auch für andere Beeinträchtigungen, wie Taubenkot.

Ob eine Mietminderung im Fall des Berliner Stromausfalls möglich ist, hängt daher davon ab, ob Vermieter Ansprüche gegen Dritte haben und ob diese durchsetzbar sind. Für gewerbliche Mietverhältnisse gilt eine andere Rechtsauffassung: Der XII. Zivilsenat des BGH hält weiterhin an der verschuldensunabhängigen Mietminderung fest. Eine einheitliche Klärung steht bislang aus.

Die Kanzlei SONNTAG verfügt über mehrere Fachanwälte im Bereich des Mietrechts und unterstützt Sie gerne bei Rechtsfragen rund um Ihre Immobilie.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner
Rechtsanwalt
+49 821 57058-306
benjamin.riedel@
sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt
+49 731 96644-438
martin.henrich@
sonntag-partner.de

Über SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>