

Versorgungssperre durch den Vermieter nach Mietende

Mit Urteil vom 06. Mai 2009 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen Versorgungsleistungen (Wasser, Strom, Heizung etc.) nach Beendigung des Mietverhältnisses einstellen kann, auch wenn der Mieter nach Beendigung des Mietvertrages die Mieträume unberechtigt weiternutzt.

Im entschiedenen Fall waren Räumlichkeiten zum Betrieb eines Cafés in einem „Kunsthhaus“ vermietet worden. Zwischen dem Vermieter und dem Mieter kam es zu einem Streit über die Verpflichtung des Vermieters zur Nebenkostenabrechnung, woraufhin der Mieter zunächst seine Nebenkostenvorauszahlungen und später auch die Zahlung der Grundmiete einstellte. Mehrfach kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und drohte dem Mieter wiederholt an, die Versorgung mit Heizenergie einzustellen. Die Mietpartei hat daraufhin eine vorbeugende Unterlassungsklage vor dem Landgericht erhoben und bekam vor dem Landgericht in erster Instanz Recht. Das Berliner Kammergericht gab jedoch der Berufung des Vermieters statt. Dem schloss sich der BGH an und wies die Revision des Mieters zurück..

Bisher wurde in der Rechtsprechung überwiegend vertreten, dass die Einstellung von Versorgungsleistungen eine **besitzrechtlich verbotene Eigenmacht** darstellt.

Der BGH ist jedoch der Ansicht, dass der Besitzschutz auf die Unterbrechung von Leistungen keine Anwendung findet. Generell steht der Besitzschutz auch einem unrechtmäßigen Besitzer zu und greift dem Grunde nach auch bei Beendigung des Mietvertrages und der Verpflichtung des Mieters zur Räumung.

Der Besitz stellt eine rein tatsächliche Sachherrschaft dar und begründet - nach Auffassung des BGH - keinen Anspruch auf eine bestimmte Nutzung der Sache. Er verschafft lediglich Abwehransprüche gegen Eingriffe von außerhalb. Die Einstellung von Leistungen ist jedoch nicht als solch ein Eingriff zu sehen. Ein Schutz des Besitzes sei lediglich bei beeinträchtigenden Eingriffen gegeben; **ein Recht, auf eine fortgesetzte Versorgungsbelieferung werde dadurch jedoch nicht begründet.**

Nach Ansicht des BGH besteht ein Anspruch auf eine Fortsetzung von Versorgungsleistungen nur, wenn dies entweder im Mietvertrag explizit vereinbart wurde oder - nach Einzelfallentscheidung - nach Mietende aus sogenannten nachvertraglichen Pflichten resultiert. **Die Belieferungspflicht für Versorgungsleistungen ist folglich spätestens dann hinfällig, wenn der Vermieter hierfür keine Gegenleistung (Entgelt) erhält und ihm selbst Nachteile durch eine Weiterbelieferung entstehen.**

Eine Information von:

Rechtsanwalt David Frinken
Fachanwalt für Familienrecht
Brunnenallee 31 a
53332 Bornheim
www.ra-frinken.de
frinken@ra-frinken.de