Kalter Krieg mit Nichtzahlern

Neue Rechtsprechung zur Versorgungssperre

I.

Fall: Reich hat an den Mieter Klamm Gewerberaum zum Betrieb eines Cafés vermietet. Nachdem das Mietverhältnis zunächst problemlos lief, stellt K die Mietzahlung vollständig ein.

Nachdem ein Mietzinsrückstand von 3 Monatsmieten besteht, kündigt Reich das Mietverhältnis wegen dieses Zahlungsverzuges fristlos. Trotz Aufforderung räumt Klamm nicht.

Reich scheut die Kosten einer Räumungsklage. Er überlegt, ob er einfach die Versorgung der Mietsache mit Heizenergie, Strom oder Wasser einstellen darf.

II.

Lange Jahre war in der Rechtsprechung umstritten, ob der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, gegenüber dem Mieter eine Versorgungssperre zu verhängen.
Oft wurde die Auffassung vertreten, dass die Unterbrechung der Energieversorgung durch den Vermieter verbotene Eigenmacht sei. Dem Mieter sollte nach §§ 858, 862 BGB Besitzschutz zukommen mit der Folge, dass auch ohne Mietzahlung Energie zu liefern sei, solange nicht die zwangsweise Räumung durchgesetzt ist.

III.

Die Streitfrage wurde jetzt durch eine viel beachtete Entscheidung grundsätzlich (neu) geklärt. Nach hierdurch neuer Rechtsprechung ist der Vermieter nach Vertragsbeendigung gegenüber dem gewerblichen Mieter nicht mehr verpflichtet, bei eigenem Leistungsverzug des Mieters weiter Energie zu liefern (BGH, Urteil vom 06.05.2009 – XII ZR 137/07 –).
Auch stellt die Einstellung oder Unterbrechung der Energieversorgung keine Beeinträchtigung des Besitzes hinsichtlich der dem Mieter überlassenen Räumlichkeiten dar (BGH, a.a.O.).
In der Begründung ihrer Entscheidung führen die Bundesrichter aus, dass mit der Beendigung des Mietvertrages grundsätzlich auch die Verpflichtung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung endet (BGH, a.a.O.). Die Lieferung von Energie sei zwar Voraussetzung für den vertragsgemäßen Gebrauch. Dieser werde aber nach der Vertragsbeendigung nicht mehr geschuldet (BGH, a.a.O.).
Klargestellt wurde auch, dass die Einstellung der Versor-

ENSENBACH
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf

Christian Bargmann
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135–137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93-20

Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

0 47 46 / 94 64-0

Weißenberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!

gungsleistung weder den Zugriff des Mieters auf die Mieträume noch die Nutzungsmöglichkeit des Mietobjekts einschränkt (BGH, a.a.O.). Die Überlegung, der Mieter habe „Besitzschutz“, hindert die Versorgungssperre auch nicht, weil der Besitzschutz nur Abwehr-, aber keine Leistungsansprüche begründet (BGH, a.a.O.).

IV.

Abwandlung: Klamm belässt es bei der Einstellung der Mietzahlung, entrichtet aber die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten weiter.

In Abweichung zu Vorstehendem kann der Vermieter nach Treu und Glauben auch weiterhin verpflichtet sein, Energie zu liefern. Diese Verpflichtung lässt sich jedoch nur rechtfertigen, wenn dem Vermieter durch die weitere Belieferung mit Energie kein Schaden entsteht (BGH, a.a.O.).

Erbringt der Mieter die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, entsteht dem Vermieter kein Schaden in diesem Sinne. Die Versorgung darf dann nach derzeitigem Stand der Rechtsprechung nicht gesperrt werden.

V.

Weitere Variante: Klamm hat im Objekt durch weiteren Vertrag auch eine Wohnung gemietet. Auch hier wird nichts mehr gezahlt. Das Mietverhältnis ist außerordentlich wegen des Zahlungsverzuges gekündigt, aber nicht geräumt. Der Vermieter möchte auch hier „abdrehen“.

Die genannte Entscheidung des BGH ist grundsätzlich auch für das Wohnungsmietrecht einschlägig. Allerdings ist dann zu prüfen, ob eine Versorgungssperre verhältnismäßig ist (AG Waldshut-Tiengen, Beschluss vom 06.07.2009 – 7 C 131/09 –).

Es kann daher eine solche Sperre dann unzulässig sein, wenn mit erheblichen Gesundheitsgefahren für den jeweiligen Mieter zu rechnen ist (AG Waldshut-Tiengen, a.a.O.). Einschränkungen können sich auch ergeben, sofern der Vermieter beabsichtigt, sämtliche Versorgungsleistungen (Strom, Gas und Wasser) zugleich einzustellen (AG Waldshut-Tiengen, a.a.O.). Auch die Höhe von Mietzinsrückständen kann Einfluss auf die Zulässigkeit einer Versorgungssperre haben.

Für die Zulässigkeit einer Sperre hinsichtlich der Versorgung mit Wasser in einem Wohnraummietverhältnis haben sich das LG Berlin (Urteil vom 28.11.2006 – 65 S 220/06 –) sowie das AG Hohenschönhausen (Beschluss vom 10.07.2007 – 9 C 120/07 –) ausgesprochen.

Für diese Fallvariante ist also eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

VI.

Fazit: Die im Vorstehenden dargestellte Entwicklung der Rechtsprechung ist aus Vermietersicht durchaus zu begrüßen.

In der Praxis ist bei ihrer Umsetzung jedoch darauf zu achten, dass im jeweiligen Fall tatsächlich sämtliche Voraussetzungen für eine Versorgungssperre bestehen.

Denn anderenfalls bestünde für einen Mieter ggf. die Möglichkeit, den Vermieter mit gerichtlicher Hilfe zur Wiederherstellung der Energieversorgung zu zwingen.

Darüber hinaus kann die unzulässige Versorgungsunterbrechung zu Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Vermieter führen.

Von: Christian Bargmann, Rechtsanwalt, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

delta-t

... oder haben Sie Geld zu verschenken?

Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!

- **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**
  Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!
- **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmezähler?**
  Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!
- **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**
  Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!
  Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42

Sven Heise
Bodenverlegungen GmbH

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven
Telefon (04 71) 7 77 87
Telefax (04 71) 7 77 56
www.heise-bodenverlegungen.de