

BGH: Einstellung von Versorgungsleistungen (Strom, Gas, Wasser) nach Beendigung des Mietverhältnisses

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Urteil vom 06.05.2009 (XII ZR 137/07) entschieden, dass ein (Gewerberaum-) Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich berechtigt sein kann, Versorgungsleistungen wie Heizung, Strom, Wasser einzustellen.

In dem entschiedenen Fall war zwischen den Parteien im Jahr 2000 ein Gewerberaummietvertrag abgeschlossen worden. Im August 2007 befand sich der Mieter mit der Erstattung der Miete acht Monate im Rückstand. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wiederholt, zuletzt im August 2007 und erhob Räumungsklage. Parallel drohte er dem Mieter mehrfach die Einstellung der Versorgung der Mieträume mit Heizenergie an. Dagegen erhob der Mieter eine vorbeugende Unterlassungsklage, der das LG Berlin stattgab. Das Kammergericht hob die Entscheidung indessen auf, die Revision des Mieters wurde durch den BGH zurückgewiesen.

Entgegen der bisher vorherrschenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur (die in der Einstellung der Leistungen eine besitzrechtlich verbotene Eigenmacht sieht) hat der BGH Besitzschutzansprüche des Mieters verneint.

Hierzu betont der BGH, dass der Besitzschutz nur "Abwehransprüche gegen Eingriffe von außen" begründet, nicht aber darüber hinaus einen "Anspruch auf eine bestimmte Nutzung" des Mietobjekts. Damit stelle die Einstellung der Versorgungsleistungen grundsätzlich keine Besitzstörung dar.

Ein Anspruch auf Versorgung kann damit - nach Beendigung des Vertragsverhältnisses - nur in Einzelfällen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben angenommen werden. "Eine Grenze für die Pflicht zur weiteren Belieferung sei aber jedenfalls dann erreicht, wenn der Vermieter hierfür kein Entgelt erhalte und ihm durch die weitere Belieferung ein Schaden drohe." Mithin ist nunmehr also nach Beendigung eines Mietverhältnisses in jedem Fall mit der Einstellung der Versorgung mit Strom, Gas und/oder Wasser zu rechnen.

Rechtsanwältin Nicole Bauer
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Anwaltskanzlei Dr. Dörfler & Liefländer