

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 96/2009

Versorgungssperre durch den Vermieter nach beendetem Mietverhältnis

Der u. a. für das gewerbliche Mietrecht zuständige XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte sich erstmals mit der Frage zu befassen, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Versorgungsleistungen wie Heizung, Strom, Wasser einstellen darf.

In dem zugrunde liegenden Fall waren im Jahr 2000 Räume im Erdgeschoss eines "Kunsthhauses" zum Betrieb eines Cafés vermietet worden. Nach einem Streit über die Verpflichtung des Vermieters zu Nebenkostenabrechnungen stellte der Mieter im Jahr 2001 seine Nebenkostenvorauszahlungen ein, später auch die Zahlung der Grundmiete, mit welcher er im August 2007 jedenfalls acht Monate im Rückstand war. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wiederholt, zuletzt im August 2007. Zwischen den Parteien schwebt ein Räumungsverfahren.

Der Vermieter drohte dem Mieter mehrfach an, die Versorgung der Mieträume mit Heizenergie zu unterbrechen. Dagegen hat der Mieter eine vorbeugende Unterlassungsklage erhoben, mit der er vor dem Landgericht auch Erfolg hatte. Das Kammergericht hat die Klage dagegen abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat die Revision des Mieters zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat entgegen der bisher überwiegend vertretenen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, die in der Einstellung der Leistungen eine besitzrechtlich verbotene Eigenmacht gesehen hat, den Besitzschutz auf die Einstellung von Versorgungsleistungen für nicht anwendbar erklärt. Die Besonderheit des Besitzschutzes besteht darin, dass er - zur vorläufigen Befriedung - auch einem unrechtmäßigen Besitzer zusteht. Er besteht in der Abwehr von Störungen und greift grundsätzlich auch dann ein, wenn der Mietvertrag beendet und der Mieter zur Räumung verpflichtet ist.

Der Bundesgerichtshof hat nun allerdings hervorgehoben, dass der Besitz als rein tatsächliche Sachherrschaft keinen Anspruch auf eine bestimmte Nutzung der Sache verschafft, sondern nur Abwehransprüche gegen Eingriffe von außen. Ein solcher Eingriff liege nicht vor, wenn lediglich Leistungen eingestellt würden. Denn der Besitz sei nur gegen beeinträchtigende Eingriffe geschützt, verleihe aber kein Recht auf eine fortgesetzte Belieferung mit Versorgungsgütern. Damit sei die Sachlage vergleichbar mit der Einstellung der Leistungen durch Versorgungsunternehmen, wenn der Mieter die Leistungen unmittelbar von diesen beziehe. Die Versorgungssperre durch die Energieversorger werde nach der weit überwiegenden Auffassung zu Recht ebenfalls nicht als Besitzverletzung angesehen.

Ein Anspruch des Mieters auf die Fortsetzung von Versorgungsleistungen kann sich nach dem Bundesgerichtshof nur aus dem Mietvertrag ergeben oder - nach Beendigung des Mietverhältnisses - im Einzelfall nach Treu und Glauben aus sog. nachvertraglichen Pflichten. Der Bundesgerichtshof hat beispielhaft einzelne Fallgestaltungen angeführt, in denen eine Pflicht des Vermieters auf weitere Belieferung bestehen kann. 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.

Urteil vom 6. Mai 2009 - XII ZR 137/07

LG Berlin – 25 O 563/05 – Urteil vom 1. Februar 2007

KG Berlin – 8 U 49/07 – Urteil vom 6. September 2007

Karlsruhe, den 6. Mai 2009

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501