

Versorgungssperre: Darf der Vermieter auch dann sperren, wenn die NK-Vorauszahlungen weitergezahlt werden?

Der Vermieter darf nach Vertragsende (hier: fristlose Kündigung wegen Zahlungszugs) die Versorgung mit Wasser, Strom und Heizung nicht einstellen, wenn der Mieter die Nebenkostenvorauszahlungen weiter leistet. Das gilt auch dann, wenn die Räumungsfrist abgelaufen ist.

LG Frankfurt, U. v. 26.1.2011 – 2-18 O 608/10 – Volltext auf Anfrage

Der Fall: Es geht um Büroflächen in Frankfurt am Main. Am 6.12.2010 kündigt der Vermieter das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs und gewährt eine Räumungsfrist bis zum Monatsende. Kurz darauf kündigt er an, dass er ab dem 20.12.2010 die Versorgung mit Wasser, Strom und Raumwärme einstellen werde. Daraufhin leistet der Mieter am 17.12.2010 die rückständigen Nebenkostenvorauszahlungen für November und Dezember 2010. Der Vermieter stellt trotzdem am 20.12.2010 die Versorgung ein. Nunmehr kann der Mieter die Räume nicht mehr nutzen: Die Beleuchtung funktioniert nicht, die sanitären Anlagen sind nicht mehr nutzbar und alle Räume sind kalt. Der Mieter stellt beim LG Frankfurt den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung, um den Vermieter zur Wiederherstellung der Versorgung mit Wasser, Strom und Heizung zu verpflichten. Das Gericht erlässt die beantragte Verfügung am 23.12.2010. Der Vermieter legt Widerspruch ein. Am 3.1.2011 zahlt der Mieter auch die Nebenkostenvorauszahlung für Januar 2011. Die rückständigen Grundmieten (ab Kündigung: Nutzungsentschädigungen) zahlt er nicht.

Hintergrund nachvertragliche Treuepflicht: Bis zum Jahr 2009 lehnte die herrschende Meinung eine Versorgungssperre nach Mietende ab. Dies wurde aus §§ 858, 862 BGB, also dem Besitzschutz des Mieters, abgeleitet, vgl. Schmidt-Futterer (Eisenschmid), 10. Aufl. 2011, § 535 BGB Rdn. 101. Der Vermieter war ausschließlich auf das gerichtliche Räumungsverfahren angewiesen. Seit der Grundsatzentscheidung des BGH vom 6.5.2009 ist das überholt (XII ZR 137/07 – Info M 2009, 172). Nunmehr gilt: Die Einstellung der Versorgung ist keine Besitzstörung. Auch ist der Vermieter nach Vertragsende nicht mehr zur Versorgung verpflichtet. Anders ist es, wenn dem Vermie-

ter eine entsprechende „nachvertragliche Treuepflicht“ obliegt. Dabei kommt es auf alle Umstände des Einzelfalls an:

- Zugunsten des Mieters sind u.a. zu berücksichtigen: ein besonders hoher Schaden, Gesundheitsgefahren und eine etwa gewährte Räumungsfrist.
- Der Vermieter kann sich insbesondere auf Unzumutbarkeit berufen. Sie liegt vor, wenn er – ohne die Nebenkostenvorauszahlungen des Mieters – die Fortsetzung der Versorgungsleistungen auf eigenes Risiko vorfinanzieren muss.

Die Entscheidung: Das Landgericht Frankfurt gibt dem Mieter weiterhin Recht und bestätigt die einstweilige Verfügung durch Urteil.

Der Anspruch des Mieters beruhe auf der nachvertraglichen Treuepflicht des Mieters (Hinweis auf BGH, 6.5.2009, a.a.O.). Der Mieter könne die Räume aufgrund der Versorgungssperre überhaupt nicht mehr zu gewerblichen Zwecken nutzen. Dem Vermieter sei dagegen die Wiederherstellung der Versorgung zumutbar. Dabei bezieht sich das Gericht in dem Beschluss im Wesentlichen auf die vom Vermieter selbst gewährte Räumungsfrist zum 31.12.2010. Bis dahin seien auch die Nebenkostenvorauszahlungen geleistet worden, so dass dem Vermieter kein finanzielles Risiko auferlegt werde. In dem späteren Urteil argumentiert das Gericht ohne Bezug auf die – jetzt abgelaufene – Räumungsfrist: Dem Vermieter entstehe durch die Wiederherstellung der Versorgung kein weiterer Schaden. Denn die Kosten der Versorgungsleistungen seien durch die Nebenkostenvorauszahlungen gedeckt.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Der Entscheidung ist im Ergebnis zuzustimmen. Zunächst handelt der Vermieter widersprüchlich, wenn er eine Räumungsfrist gewährt, aber innerhalb dieser Frist die Versorgung einstellt. Aber auch die weitere, von der (abgelaufenen) Räumungsfrist unabhängige Begründung des Gerichts lässt sich hören. Zudem dürfte die Einstellung der Versorgung auch wegen widersprüchlichen Verhaltens unzulässig sein: Wenn der Vermieter die Nebenkostenvorauszahlungen entgegennimmt, muss er auch die Gegenleistungen erbringen.

Praxishinweis Vermieter: Solange der Mieter die Nebenkostenvorauszahlungen weiter leistet, sollte der vorsichtige Vermieter die Versorgung nicht einstellen. Der risikofreudige Vermieter verweigert die Annahme der Vorauszahlungen und stellt nach entsprechender Ankündigung die Versorgung ein.

Praxishinweis Mieter: Der Mieter sollte bei drohender Versorgungssperre zumindest die Nebenkostenvorauszahlungen ordnungsgemäß leisten.

Praxishinweis umstrittene Kündigung: Wenn die Wirksamkeit der Kündigung fraglich ist, ergeben sich für den Mieter zusätzliche Möglichkeiten der Rechtsverteidigung. Denn er kann im Eilverfahren druckvoll argumentieren, dass dieses Verfahren nicht der richtige Ort ist, um über die Wirksamkeit der Kündigung zu entscheiden.



RA Dr. Joachim Wichert
Aclanz, Frankfurt/IM.
www.aclanz.de