

Versorgungssperre: Wie gelingt sie, wenn die Absperrung nur in den Mieträumen möglich ist?

Der Vermieter von Gewerberäumen kann von ihm vorfinanzierte Versorgungsleistungen (hier: Wasserversorgung) nach entsprechender Ankündigung absperren, wenn der Mietvertrag durch fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs beendet ist und der Mieter weder Nutzungsentschädigung noch Nebenkostenvorauszahlungen leistet. Ist die Absperrung aus technischen Gründen nur in den Mieträumen möglich, so kann der Vermieter dem Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung aufgeben lassen, ihm oder von ihm beauftragten Personen zu diesem Zweck Zutritt zu gewähren.

LG Schwerin, Beschl. v. 20.1.2011 – 3 O 120/12 – www.juris.de

Der Fall: Die Mieterin einer Ladenfläche stellt im Juni 2011 die Zahlung der Miete und der Nebenkostenvorauszahlungen ein. Im November 2011 ist ein Rückstand von etwa 11.500 € aufgelaufen. Die Vermieterin kündigt fristlos. Die Mieterin räumt nicht und zahlt weiterhin weder Miete bzw. Nutzungsentschädigung noch Nebenkostenvorauszahlungen. Mitte Januar 2012 kündigt die Vermieterin der Mieterin schriftlich die Absperrung der Wasserversorgung an, die technisch nur in den Mieträumen möglich ist. Ein Absperrversuch scheitert daran, dass die Mieterin keinen Zugang gewährt. Daraufhin beantragt die Vermieterin den Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit der der Mieterin aufgegeben werden soll, ihr oder von ihr beauftragten Personen Zutritt zu gewähren, um die Absperrung der Wasserversorgung zu ermöglichen.

§ 935 ZPO Einstweilige Verfügung bezüglich Streitgegenstand
Einstweilige Verfügungen in Bezug auf den Streitgegenstand sind zulässig, wenn zu besorgen ist, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung des Rechts einer Partei vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte.

Hintergrund: Der BGH hat mit seiner Entscheidung vom 6.5.2009 (XII ZR 137/07 – Info M 2009, 172 (Seldeneck)) klargestellt, dass eine Versorgungssperre keine verbotene Eigenmacht darstellt. Nach Vertragsende darf der Vermieter von Gewerberäumen die von ihm vorfinanzierten Versorgungsleistungen

daher grundsätzlich einstellen, wenn er dies rechtzeitig ankündigt. Das gilt jedenfalls dann, wenn nach einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu befürchten ist, dass der Schaden des Vermieters wegen (weiterhin) ausbleibender Nebenkostenvorauszahlungen stetig ansteigt. Leistet der (ehemalige) Mieter hingegen (vollständige) Nutzungsentschädigung oder jedenfalls die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen, kann der Vermieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) zur Aufrechterhaltung der Versorgungsleistungen verpflichtet sein, vgl. LG Frankfurt, 26.1.2011 – 2-18 O 608/10 – Info M 2011, 65 (Wichert); KG, 16.5.2011 – 8 U 2/11 – Info M 2011, 327 (Hoffmann).

Die Entscheidung: Das Landgericht Schwerin erlässt die einstweilige Verfügung. Der Vermieter habe Anspruch auf Gewährung des Zugangs zur Mietsache, um die Wasserversorgung abzusperren. Der Vermieter habe glaubhaft gemacht, dass das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs beendet ist und die Mieterin weiterhin keinerlei Zahlungen erbringt. In einer solchen Situation treffe den Vermieter von Gewerberäumen keine Pflicht, den Laden trotz ausbleibender Vorauszahlungen auch weiterhin mit Wasser zu versorgen. Denn dann müsste er weiterhin in Vorkasse treten, wodurch ihm ein immer größerer Schaden entstünde. Die für die Vornahme der Versorgungssperre erforderliche Ankündigung sei ebenfalls erfolgt.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung überzeugt. Neben dem Ausbleiben der Miete erwächst dem Vermieter durch den anhaltenden Verbrauch des Mieters weiterer Schaden, bei dem er zunächst als Vertragspartner des Versorgungsunternehmens in Vorkasse treten muss und nicht sicher sein kann, dass der Mieter nach einem sich womöglich über Monate hinausziehenden Hauptsacheverfahren diese Kosten aufbringen kann, zumal er sich sowieso schon in Zahlungsverzug befindet. Es kann nicht von technischen Zufälligkeiten abhängen, ob der Vermieter diese unhaltbare Situation zeitnah beenden kann oder nicht. Ihm muss daher auch ein im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzbares Zutrittsrecht zustehen, wenn sein inzwischen höchstrichterlich anerkanntes Recht zur Einstellung der Versorgungsleistungen nur auf diese Weise realisierbar ist.

Praxishinweis Vermieter: Dem Vermieter steht durch die Möglichkeit der Versorgungssperre ein nützliches Druckmittel zur Verfügung. Er muss jedoch zum einen darauf achten, die Sper-

re rechtzeitig anzukündigen. Zum anderen sollte er sich sicher sein, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung beendet (und eine Glaubhaftmachung der entsprechenden Umstände durch Schriftstücke oder eidesstattliche Versicherungen möglich) ist. Ansonsten läuft er Gefahr, dass der Streit darüber in das Hauptsacheverfahren verlagert wird und ihm die Möglichkeit, bereits im einstweiligen Rechtsschutzverfahren die Versorgung einzustellen, allein deswegen nicht gewährt wird.

Praxishinweis Mieter: Der Mieter ist gut beraten, bei beendetem Mietverhältnis zumindest die laufenden Nebenkostenvorschüsse zu zahlen, um die Einstellung der Versorgungsleistungen zu verhindern, vgl. LG Frankfurt, a.a.O. KG, a.a.O.



RAin Sofia Diamantopoulos
Aclanz, Frankfurt/IM.
www.aclanz.de