

Gericht:	OLG Hamburg
Entscheidungsdatum:	05.02.2025
Aktenzeichen:	4 U 95/24
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2025, 108-109
Norm:	§ 242 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2025, 108-109

Titelzeile

Versorgungssperre des Vermieters bei streitigem Mietende?

BGB § 242

- 108 -

MietRB 2025, 108-109

- 109 -

Leitsatz

Bei streitigem Mietende darf der Vermieter die Wasserversorgung grundsätzlich dann nicht abstellen, wenn der Mieter die Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen vertragsgemäß zahlt. Das gilt aufgrund nachvertraglicher Treuepflichten auch dann, wenn das Mietverhältnis tatsächlich beendet ist.

Das Problem Es geht um ein Mietverhältnis über Büroräume in Hamburg. Die Parteien streiten darüber, ob dieses Mietverhältnis beendet ist. Der Vermieter erhebt Räumungsklage; die Mieterin leistet weiter die Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen. Während des Räumungsprozesses stellt der Vermieter die Wasserversorgung ab. Dagegen wendet sich die Mieterin mit einem Antrag auf einstweilige Verfügung, die erstinstanzlich auch erlassen wird. Der Vermieter legt dagegen Berufung ein. Im Laufe dieses Berufungsverfahrens wird die Mieterin in dem gesonderten Räumungsprozess zweitinstanzlich zur Räumung verurteilt, weswegen sie zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung räumt. Das einstweilige Verfügungsverfahren erklärt sie nach der Räumung für erledigt und beantragt nunmehr festzustellen, dass der Verfügungsantrag bis zur Räumung zulässig und begründet gewesen sei. Der Vermieter widerspricht der Erledigung und beantragt, den Feststellungsantrag der Mieterin zurückzuweisen.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG gibt der Mieterin Recht. Ihr Verfügungsantrag sei bis zur Räumung, dem erledigenden Ereignis, zulässig und begründet gewesen. Bis zur Räumung habe ein Verfügungsanspruch bestanden. Der sich aus dem Mietvertrag selbst ergebende Anspruch bestünde auch im Falle der Beendigung des Mietvertrages fort und beruhe sodann auf nachvertraglichen Pflichten des Vermieters, die auf Treu und Glauben gem. § 242 BGB beruhten.

Zwar ende mit einer Beendigung des Mietvertrages grundsätzlich auch die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung gem. § 535 Abs. 1 BGB. Allerdings könnten nach Treu und Glauben einzelne Verpflichtungen des Vermieters noch nach der Vertragsbeendigung bestehen, wozu auch die Pflicht zur Erbringung von Versorgungsleistungen gehören könne (Verweis u.a. auf BGH v. 6.5.2009 - XII ZR 137/07, MietRB 2009, 223 u. 224 [Horst] = MDR 2009, 919 = NJW 2009, 1947 Rz. 16). Für Gewerbemietverhältnisse könnten sich solche nachvertraglichen Pflichten im Einzelfall aus den besonderen Belangen des Mieters (z.B. eines durch eine Versorgungssperre drohenden, besonders hohen Schadens) ergeben. Dies gelte gerade, wenn der Mieter im Streit um die Wirksamkeit einer Kündigung mit nachvollziehbaren Erwägungen davon habe ausgehen dürfen, weiter zum Besitz berechtigt zu sein (Verweis auf BGH v. 27.5.2015 - XII ZR 66/13, MietRB 2015, 265 [Burbulla] = MDR 2015, 998 = NJW 2015, 2795 Rz. 27). Andererseits dürfe eine solche Verpflichtung den berechtigten Interessen des Vermieters nicht in einer Weise zuwiderlaufen, die ihm die weitere Leistung unzumutbar mache. So insbesondere dann, wenn der Vermieter die Versorgungsleistungen mangels Vorauszahlungen auf eigene Kosten erbringen müsste (Verweis auf BGH v. 6.5.2009 - XII ZR 137/07, MietRB 2009, 223 u. 224 [Horst] = MDR 2009, 919 = NJW 2009, 1947 Rz. 18).

Dabei sei nur das Interesse der Mieterin an der Aufrechterhaltung der Wasserversorgung gegenüber dem Interesse des Vermieters an der Einstellung der Versorgungsleistungen abzuwägen, nicht hingegen das Interesse an der Aufrechterhaltung des Gebrauchs gegenüber dem Interesse auf Räumung (Verweis auf KG, 16.5.2011 - 8 U 2/11, MietRB 2011, 244 [Horst] = juris Rz. 4). Es könne dem Vermieter nicht freistehen, seinem Interesse an einer schnellen Räumung durch ein Abstellen der Versorgungsleistung zum Erfolg zu verhelfen; maßgeblich sei lediglich, ob der Vermieter Gefahr laufe, auf den Kosten der Versorgungsleistung „sitzen zu bleiben“.

Für die Mieterin bestehe ein erhebliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Wasserversorgung, da die Geschäftsräume ohne diese für die vorgesehene Nutzung des Betriebes einer Agentur nicht möglich sei. Insbesondere seien ohne Leitungswasser weder Handwaschbecken noch die WC-Spülung oder die Küche zu betreiben, so dass die Mitarbeiter dort nicht zuverlässig arbeiten, Besprechungen abhalten oder gar Kunden empfangen könnten. Durch die hierdurch bedingte Einstellung des Betriebes drohten der Mieterin erhebliche Umsatzausfälle. Auf der anderen Seite entstünde dem Vermieter kein Schaden durch die Weiterversorgung, da die Mieterin sowohl die Miete als auch die Nebenkostenvorauszahlungen trotz laufender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs unter Vorbehalt der Rückforderung, aber gleichwohl pünktlich und in voller Höhe zahle.

Der Verfügungsgrund habe sich aus dem dringenden Bedürfnis der Wasserversorgung ergeben.

Konsequenzen für die Praxis Die Begründung des Gerichts entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Zu betonen ist allerdings, dass im Einzelfall auch weitere Umstände zu würdigen sind, die zu einem abweichenden Ergebnis führen können.

Beraterhinweis Streitig ist, ob eine Versorgungssperre des Vermieters grundsätzlich auch dann ausgeschlossen ist, wenn der Mieter zwar nicht die Miete/Nutzungsentschädigung zahlt, wohl aber die Nebenkostenvorauszahlungen (vgl. einerseits LG Frankfurt/M. v. 26.1.2011 - 2-18 O 608/10, Info M 2011, 65: Versorgungssperre auch dann grundsätzlich ausgeschlossen; andererseits Schmidt-Futterer/Strey/, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 546 BGB Rz. 116: Versorgungssperre dann grundsätzlich gerechtfertigt).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

