



**Stromsperre durch Vermieter bei beendeter Gewerbemiete
keine verbotene Eigenmacht – probates Druckmittel des
Vermieters auch im Wohnungsmietrecht?
- News vom 08.08.2009 -**

Der Vermieter ist jedenfalls dann nicht mehr dazu verpflichtet, die Mietsache mit Strom zu versorgen, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Stellt er hiernach die Stromversorgung ein, liegt keine verbotene Eigenmacht vor. (Leitsatz des Bearbeiters)

(LG Berlin, Beschluss vom 22.12.2008, AZ: 12 O 480/08)

Sachverhalt (verkürzt):

Der Antragsteller mietete vom Antragsgegner Gewerberäumlichkeiten. Gemäß des Mietvertrages war der Antragsgegner unter anderem auch dazu verpflichtet, die vermieteten Räumlichkeiten mit Strom zu versorgen.

Auf Grund von Mietrückständen sowie der Verletzung der Verpflichtung zur Einzahlung der Mietkaution kündigte der Antragsgegner das Mietverhältnis über Gewerberäumlichkeiten mit dem Antragsteller fristlos. Anschließend drohte der Antragsgegner dem Antragsteller die Absperrung der Stromversorgung an. Daraufhin beantragte der Antragsteller den Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit der dem Antragsgegner die Unterbrechung der Stromversorgung einstweilig untersagt werden sollte. Nach Ansicht des Antragstellers stellte das Verhalten des Antragsgegners verbotene Eigenmacht dar.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt hatten, war lediglich noch über die Kosten zu entscheiden.

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HAVEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
Fax 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2,3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Beschluss des LG Berlin:

Das Landgericht Berlin entschied, dass der Mieter die Kosten des Verfahrens zu tragen hat, da er nach dem bisherigen Sach- und Streitstand unterlegen gewesen wäre.

Die Androhung der Einstellung der Stromversorgung durch den Vermieter stelle keine verbotene Eigenmacht dar, nachdem das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch die Kündigung des Vermieters beendet worden ist. Denn hiernach sei der Vermieter nicht mehr dazu verpflichtet gewesen, Versorgungsleistungen, wie die Stromversorgung, zu erbringen.

Anmerkungen:

I.

Ob die Unterbrechung der Energie- oder Wasserversorgung nach Beendigung des Mietverhältnisses als verbotene Eigenmacht im Sinne des § 858 BGB zu werten ist, richtet sich danach, ob die Unterbrechung der Energie- oder Wasserversorgung den Besitz des Mieters beeinträchtigt oder nicht. Die Ansichten hierzu gehen noch immer auseinander.

1.

So wird zum Teil argumentiert, vom Besitz sei auch die ungestörte Nutzung der Mietsache umfasst (OLG Saarbrücken, GuT 2005, 218). Soweit der Vermieter diese Nutzung durch Unterbrechung der Stromversorgung störe, greife er außerhalb der Rechtsordnung in den besitzrechtlich geschützten Bestand des Mieters ein (OLG Köln NZM 2005, 67). Der Vermieter dürfe durch das Schaffen vollendeter Tatsachen und die Herbeiführung der Unbenutzbarkeit der überlassenen Räumlichkeiten insbesondere nicht die zwangsvollstreckungsrechtlichen Schutzvorschriften (§ 765a ZPO) unterlaufen (OLG Köln NZM 2005, 67).

2.

Dem entgegen wird argumentiert, die Unterbrechung der Versorgung der Räumlichkeiten mit Energie oder Wasser sei bei wertender Betrachtung als ein Unterlassen anzusehen.

Im Falle des Unterlassens könne man aber nach allgemeiner Ansicht von verbotener Eigenmacht nur dann spre-

chen, wenn den Vermieter eine Pflicht zum Handeln traf.

Die Verpflichtung zur Versorgung der Räumlichkeiten mit Energie ergäbe sich aus dem Mietvertrag. Nachdem dieser jedoch beendet ist, bestehe eine solche Pflicht nicht mehr (KG Grundeigentum 2004, 1171; LG Berlin, 65 S 220/06, Grundeigentum 2007, 150; LG Münster WuM 2007, 274).

3.

Ferner wird zwischen dem Besitz der Mietsache und deren Gebrauch unterschieden. Zur Gewährung des Gebrauchs zähle unter anderem die Versorgung mit Wasser oder Energie.

Der Besitz der Mietsache bezeichne hingegen lediglich und ausschließlich die tatsächliche Sachherrschaft. Diese Sachherrschaft werde durch die Einschränkung des Gebrauchs nicht berührt (KG Grundeigentum 2004, 1171). Durch die Einstellung der Energieversorgung werde einzig und allein der Gebrauch der Mietsache betroffen. Der Anspruch auf ordnungsgemäßen Gebrauch sei jedoch nur mietvertraglich geschuldet und entfalle sodann mit Beendigung des Mietvertrags.

4.

Das Landgericht Berlin vertrat die letztgenannte Ansicht. Dem ist aus rein dogmatischer Sicht zuzustimmen. Der Gebrauch der Mietsache muss nun einmal vom Besitz derselben unterschieden werden. Sobald man die Problematik des Gebrauchs der Mietsache in den Bereich des Besitzschutzes einbezieht, muss sich zwangsläufig die Frage stellen, ab welchem Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung denn die verbotene Eigenmacht beginnen soll. Soll dies nur dann der Fall sein, wenn die Räume unbenutzbar ist? Und wann soll von einer Unbenutzbarkeit auszugehen sein?

II.

Abzugrenzen ist der besprochene Sachverhalt von den Fällen, in denen der Mieter Versorgungsverträge direkt mit dem Versorgungsunternehmen geschlossen hat.

In dieser Konstellation kann nicht davon gesprochen werden, dass eine Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der Energieversorgung aufgrund des Wegfalls des Mietvertrags nicht mehr bestehe, denn die Aufrechterhaltung der Energieversorgung war niemals Teil des Pflichtenprogramms der Mietvertragspartner.

Unterbricht demnach der Vermieter in diesen Fällen die Energiezufuhr, wird man von einem aktiven und rechts-

widrigen Eingriff in ein fremdes Vertragsverhältnis sprechen müssen, hinsichtlich dessen der Mieter Unterlassung verlangen kann.

Daraus ergibt sich die praktische Relevanz der Differenzierung (Wer liefert den Strom, das Wasser oder ähnliches). Bietet der Vermieter Versorgungsleistungen in den mietvertraglich geschuldeten Umfang ein, so hat er die Möglichkeit, mit dem Entzug dieser Leistungen tatsächlichen Druck auszuüben, wenn der Mieter nicht zahlt und gekündigt worden ist.

Es ist deshalb durchaus erwägenswert, Versorgungsleistungen bewusst selbst anzubieten. Dann aber sollten kurze Abrechnungsintervalle vertraglich fixiert werden, um die Vorleistung des Vermieters zu begrenzen.

III.

Für das Wohnungsmietrecht müssen diese Überlegungen mit Vorsicht genossen werden:

Im Gegensatz zum Gewerberaum als bloßer Arbeitsstätte ist im Falle eines Wohnraummietverhältnisses die Wohnung der Lebensmittelpunkt des Mieters.

Während es bei Gewerberäumen also „nur“ um Geld geht, sind bei Wohnräumen so fundamentale Grundrechte wie die Menschenwürde (Art. 1 Abs. 1 GG), die körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und der besondere Schutz der Kinder (Art. 6 GG) berührt.

Auch wenn hier mit gutem Grund eingewendet werden kann, dass der Gesetzgeber dieser potentiell stärkeren Betroffenheit schon durch höhere Anforderungen an die Kündbarkeit eines Wohnraummietverhältnisses Rechnung getragen hat, ergibt sich aus dem Stellenwert der genannten Grundrechte jedenfalls ein Anspruch des betroffenen Mieters, dass die Frage der Zumutbarkeit der Unterbrechung der Energieversorgung im Einzelfall unter Berücksichtigung der hiermit einhergehenden Folgen noch einmal geprüft wird.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht