



**Versorgungssperre nach Kündigung auch bei
Wohnungsmietverhältnissen?
- News vom 02.01.2010 -**

Die Einstellung der Warmwasserversorgung gegenüber einer auf Sozialtransfers verwiesenen alleinerziehenden Mutter zweier Kinder nach ausgesprochener außerordentlicher Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückständen ist verhältnismäßig. Ein Anspruch auf Wiederherstellung der Warmwasserversorgung ist nicht anzuerkennen.

(Amtsgericht Waldshut-Tiengen, Beschluss vom 06.07.2009, AZ: 7 C 131/09)

Sachverhalt:

Eine Mieterin bewohnt seit circa einem Jahr mit ihren zwei 2 und 5 Jahre alten Kindern eine Wohnung.

In Ermangelung eines eigenen Einkommens ist sie auf Unterstützung durch das Amt für berufliche Wiedereingliederung angewiesen. Die hierfür erforderlichen Anträge stellt die Mieterin. Zwischenzeitlich gerät sie mit den Mieten (bei Ausspruch der Kündigung 3 volle Monatsmieten) in Zahlungsverzug. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis und stellt die Warmwasserversorgung ein.

Die Mieterin beantragt den Erlass einer einstweiligen Verfügung, gerichtet auf die Wiederherstellung der Warmwasserversorgung, insbesondere deshalb, weil sie und die Kinder dringend das Warmwasser zum Waschen und Duschen benötigen.

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

Entscheidung:

Das Amtsgericht Waldshut-Tiengen hat den Antrag der Mieterin auf einstweiligen Rechtsschutz zurückgewiesen, da nach Ansicht des Gerichtes ein Anspruch auf Wiederherstellung der Warmwasserzufuhr nicht gegeben sei.

Das Gericht hat seine Entscheidung auch damit begründet, dass der Vermieter hier nur eine von mehreren Versorgungsleistungen eingestellt hat. Weiterhin weist das Gericht darauf hin, dass die Mieterin unstreitig mit 3 Monatsmieten inklusive Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug gewesen sei.

Aus diesem Grunde sei das Verhalten des Vermieters als verhältnismäßig zu erachten und dem Vermieter stehe ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB hinsichtlich der von ihm erbrachten Leistung zu.

Anmerkung:

Bereits im Zusammenhang zu einer Entscheidung des BGH vom 06.05.2009, nach der die Zulässigkeit von Versorgungssperren im Gewerbemietrecht grundsätzlich positiv beschieden worden war, haben wir darauf hingewiesen, dass für den Bereich des Wohnungsmietrechts eine sehr viel strengere Beurteilung der einzelnen Umstände zu erfolgen habe.

Die Entscheidung des AG Waldshut-Tiengen geht sehr weit in seiner Einschätzung, wenn es unter dem von ihm zitierten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu dem Ergebnis kommt, dass einer allein erziehenden Mutter zweier Kleinkinder, die sich aufgrund ihrer persönlichen Situation bereits um die Hilfe Dritter nachweislich bemüht hat, den einstweiligen Rechtsschutz verwehrt.

Es muss jedenfalls festgehalten werden, dass der BGH in seiner Entscheidung vom 06.05.2009 betont hat, dass sich aus einem Wohnraummietverhältnis gewisse nachvertragliche Pflichten ergeben können. Der in dem aktuellen Fall zugrunde liegende Sachverhalt könnte andere Gerichte durchaus dazu bewegen, eine Versorgungspflicht aufgrund nachvertraglicher Verpflichtung aus dem Wohnungsmietvertrag anzunehmen.

Für die Frage, ob die Einstellung von Versorgungsleistungen zulässig ist, muss ein Vermieter in jedem Fall die persönliche Situation des Mieters, die Vorgeschichte des Mietverhältnisses sowie den Umfang der einzustellenden Versorgungsleistungen sorgfältig beurteilen.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht