

Thema: Versorgungssperre durch den Vermieter im Wohnraummietverhältnis

Herr Fröhlich aus Waldtrudering will wissen: Der Mieter meiner Wohnung hat seit mehreren Monaten seine Miete nicht mehr bezahlt. Ich habe ihm deshalb bereits fristlos gekündigt, eine Räumungsklage gegen den Mieter läuft. Darf ich ihm das Wasser abdrehen, um ihm das weitere Wohnen in der Wohnung bis zur Zwangsräumung so unbequem wie möglich zu machen?



RA Martin Sauer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Ja, in der Regel schon.

Eine Versorgungssperre durch den Vermieter im laufenden Mietverhältnis ist nach ganz überwiegender Auffassung in Literatur und Rechtsprechung nicht zulässig. Etwas anderes gilt, wenn das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters durch Kündigung wirksam beendet wurde. Dann besteht grundsätzlich keine Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters mehr. Auch hat der BGH in seinem Urteil vom 06.05.2009, Az. XII ZR 137/07 entschieden, dass die Einstellung der Versorgungsleistungen durch den Vermieter keine Besitzstörung aus verbotener Eigenmacht i.S.d. § 858 BGB darstellt.

Jedenfalls für den Fall, dass der Mieter auch nach der Kündigung des Mietverhältnisses keine Nutzungsentschädigung für seine weitere Nutzung der Wohnung mehr bezahlt, ist eine Versorgungssperre durch den Vermieter nach vorheriger Ankündigung in der Regel zulässig, vorausgesetzt, der Mieter hat nicht selbst den entsprechenden Versorgungsvertrag mit dem Versorgungsträger abgeschlossen, da dem Vermieter in diesem Fall kein (weiterer) Schaden droht.

Etwas anderes kann sich allenfalls im Ausnahmefall aus einer nachvertraglichen Treuepflicht gem. § 242 BGB ergeben, so beispielsweise wenn der Mieter durch die Versorgungssperre einer konkreten Gesundheitsgefährdung ausgesetzt wäre. Auch für den Fall, dass das Gericht im Rahmen eines Räumungsverfahrens dem Mieter Räumungsschutz gewährt, ist der Vermieter verpflichtet, die Versorgungsleistungen aufrechtzuerhalten.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

