

Versorgungssperren im Miet- und WEG-Recht – wie handeln Sie richtig?

Der Bundesgerichtshof hat im letzten Jahr endlich eine klarere Richtung vorgegeben, wie sich Immobilienverwalter oder -berater bei sogenannten Versorgungssperren verhalten können, ohne sich auf rechtliches Glatteis zu begeben.



Brigitte Batke-Spitzer
Produktmanagerin der Haufe Akademie für Immobilienwirtschaft und -management

Welche Kosten können auf den Vermieter zukommen?

Wer kennt es nicht? Prozesse sind geführt und teure Rechtsanwalts- und Gerichtskosten bereits angefallen, aber die Räumung dauert an. Nicht selten vergehen mehr als 12 Monate. Währenddessen türmen sich weitere Mietschulden auf, da der Mieter seine Zahlungen meistens vollständig einstellt. Dies betrifft auch die Betriebskosten, wie Strom und Wasser, die der Mieter wie selbstverständlich nutzt und auch zu tragen hätte. Aber auch hier wird der Mieter geschützt, denn er hat ein „Besitzrecht“, unabhängig davon, dass er für die Kosten der Wohnung nicht aufkommt. Bitter für Vermieter ist auch, dass er die – ganz erheblichen und zusätzlichen – Kosten für die Räumung ohnehin vorstrecken muss. Ist beim Mieter nichts zu holen, bleibt er schließlich auf allen Kosten sitzen. Für den Gerichtsvollzieher und die Räumung selbst können schnell etliche tausend Euro zusammenkommen. Die Wohnung selbst zu räumen oder gar die Schlösser auszutauschen ist zweifelsfrei verbotene Eigenmacht. Dagegen dürfte sich der Besitzer, also der Mieter, sogar mit Gewalt zur Wehr setzen.

Kann der Vermieter nun Eingriffe in Versorgungseinrichtungen vornehmen, die dem säumigen Mieter die Nutzung der Wohnung unmöglich machen?

Jedenfalls bei Wohnraummiete ist dies nicht rechtmäßig. Gegen derartige Eingriffe, wie Strom abschalten, Wasser oder Heizung abstellen, kann sich der gekündigte Mieter, da es sich um

eine rechtswidrige Besitzstörung handelt, wehren. Anders sieht es bei einem gewerblichen Mieter aus. Der BGH (AZ: XII ZR 137/07) hat unlängst entschieden, dass einem Vermieter bei einem säumigen Gewerbemietler die weitere Versorgung mit Wasser, Strom, Gas oder Öl schlicht unzumutbar sei, da ansonsten dem Vermieter ein stetig wachsender Schaden drohe.

Welche Konsequenzen hat das Urteil für das Wohnraummietrecht?

Ob dieses Urteil auch Folgen für die Vermietung von Wohnungen hat, bleibt abzuwarten. Diskutiert wird unter Fachleuten, ob durch eine Klausel auch beim Wohnraummietvertrag die Nebenpflicht zur fortlaufenden Belieferung von Wasser, Strom und Heizung ausgeschlossen werden kann. Da Mietverträge unter dem Blickwinkel des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu würdigen sind, muss geprüft werden, ob hier ein sog. Klauselverstoß vorliegen könnte. Ein Verstoß gegen das Recht der AGB liegt dann nicht vor, wenn der Vermieter gemäß § 273 BGB wegen der Nichtleistung seines Vertragspartners ein Recht zur Zurückbehaltung von Versorgungsleistungen zusteht. Andererseits könnte in einer solchen Klausel eine sogenannte „kalte Abwicklung“ des Mietverhältnisses gesehen werden, die gegen § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB verstoßen könnte. Der Bundesgerichtshof ist auch im Wohnraummietrecht gefragt, um für eine eindeutige Regelung zu sorgen. ■

Erfahren Sie, in welchem Umfang Sie Versorgungssperren im Miet- und WEG-Recht vornehmen können, in den Seminaren:

■ **Gewerbliches Mietrecht 2010 für Immobilienprofis**

www.haufe-akademie.de/7569

■ **Mietforderungsmanagement**

www.haufe-akademie.de/7513

Kontakt

Haufe Akademie GmbH & Co. KG
Lörracher Straße 9 · 79115 Freiburg

E-Mail: service@haufe-akademie.de
Telefon: 0761 4708-811

www.haufe-akademie.de