



Selbsthilferecht des Vermieters durch „Ausfrieren“ des Mieters?

Rechtsanwalt **Christian Gerber**, München, BWE-KV Starnberg



RA Christian Gerber

Kommt der Mieter über längere Zeit seiner Mietzahlungsverpflichtung nicht mehr nach, ist die Versuchung für den Vermieter groß, den Schaden dadurch geringer zu halten und es dem Mieter hierdurch gleichzeitig in der Wohnung so unangenehm wie möglich zu machen, dass er die Versorgung der Wohnung mit Strom, Wasser, Gas etc. verhindert. So kann er dem zu diesem Zeitpunkt vermutlich ohnehin bereits wegen Zahlungsverzugs gekündigten Mieter den freiwilligen Auszug aus der Wohnung „zu erleichtern“.

Mieter zahlt direkt an das Versorgungsunternehmen:

Das Landgericht München I hat dieser Vorgehensweise eine Abfuhr erteilt, weil sich der Vermieter nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen aufgelaufener Mietschulden berufen könne. Solange der Mieter noch in den gekündigten Räumen wohne, dürfe der Vermieter nicht veranlassen, dass Versorgungsleistungen eingestellt werden. In dem konkreten Fall allerdings hatte der Mieter selbst einen Vertrag mit den Stadtwerken über die Belieferung mit Strom u.a. geschlossen, die der Vermieter verhinderte (*Urteil des Landgerichts München I vom 24.11.2005; Aktenzeichen: 15 T 19143/05*).

Vermieter muss als Eigentümer vorfinanzieren:

Nicht entschieden hat das Landgericht München I damit den Fall, dass der Versorgungsvertrag nicht mit dem Mieter, sondern mit dem Vermieter besteht und dieser die Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umlegt, so dass der Vermieter als Vertragspartner des Versorgungsunternehmens zunächst selbst für die entstehenden Kosten einzustehen hat.

Hat der Vermieter dem Mieter rechtzeitig angekündigt, die Versorgungsleitungen zu kappen, dürfte die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des Vermieters zulässig sein, sofern das Kappen der Leitungen nicht außer Verhältnis zum Zahlungsrückstand des Mieters steht.

Um die Verhältnismäßigkeit zu überprüfen, wäre fiktiv festzustellen, in welcher Höhe der Mieter zur Mietminderung berechtigt wäre, wenn die künftige Versorgung der Wohnung mit Strom/Wasser/Gas unterbliebe. In den Wintermonaten wäre der Mieter ohne Heizung zur Mietminderung bis zu 100 % berechtigt. Wird lediglich die Wasserversorgung eingestellt, besteht ein Recht zur Mietminderung allenfalls in Höhe von ca. 20 %. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen Mittel und Zweck muss der tatsächliche Mietrückstand größer sein als der fiktive Minderungsbetrag für ein Jahr.

3 Entscheidungen des Kammergerichts Berlin:

Höchstrichterliche Rechtsprechung hierzu gibt es bislang nicht. Allerdings hat das Kammergericht in mehreren Entscheidungen Gründe, die für ein solches Selbsthilferecht des Vermieters sprechen, angeführt:

So spricht es dafür, den Mieter unter oben genannten Bedingungen „ausfrieren“ zu dürfen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei erheblichen Wohngeldrückständen eines Wohnungseigentümers berechtigt ist, gegenüber dem säumigen Wohnungseigentümer und damit auch gegenüber dessen Mieter die Versorgung der vermieteten Räume mit Heizung und Wasser bis zum Ausgleich der Rückstände zu unterbinden (*vgl. Urteil des Kammergerichts Berlin vom 21.05.2001; Aktenzeichen: 24 W 94/01 / Urteil des Kammergerichts Berlin vom 26.11.2001; Aktenzeichen. 24 W 7/01*).

Ist das Mietverhältnis außerdem bereits durch Kündigung wirksam beendet, der Mieter aber nicht freiwillig ausgezogen, wird durch die Einstellung der Versorgung dem (*früheren*) Mieter nichts genommen, was er bereits hätte. Es werden nur keine neuen Leistungen mehr erbracht. Auf solche neue Leistungen hat der (*frühere*) Mieter aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses aber ohnehin keinen Anspruch mehr. Zwar besteht durch die mangelnde Versorgung mit Strom, Wasser etc. ein Mangel an der Mietsache. Dem früheren Mieter steht aber kein Anspruch auf Mängelbeseitigung zu, da es sich dabei um einen vertraglichen Anspruch handeln würde, ein zugrunde liegender Mietvertrag aber gar nicht mehr besteht (*vgl. Urteil des Kammergerichts Berlin vom 17.12.1998; Aktenzeichen: 8 U 7247/98*).

Eine höchstrichterliche Entscheidung steht noch aus:

Im Ergebnis betraf die oben angesprochene Entscheidung des Landgerichts München I den Fall eines gesonderten Vertrages des Mieters mit dem Stromversorger. Hier darf der Mieter, auch der ehemalige Mieter, nicht von der Stromzufuhr ausgeschlossen werden. Etwas anderes gilt aber nach der Auffassung des Kammergerichts Berlin jedenfalls dann, wenn der Vertrag mit den Stadtwerken über die Energieversorgung nicht mit dem Mieter, sondern mit dem Vermieter geschlossen wurde. Wenn schon das Versorgungsunternehmen die Zufuhr einstellen kann und wenn sogar die Wohnungseigentümergeinschaft dafür sorgen kann, dass mangels Wohnungsgeldzahlung die Versorgung des Mieters eingestellt wird, muss dies auch zugunsten des Vermieters möglich sein. Ob die Besonderheiten des Wohnraummietrechts gleichwohl eine andere rechtliche Beurteilung rechtfertigen, hat der Bundesgerichtshof bislang nicht entschieden.

Fazit:

In jedem Fall hat der Vermieter zu beachten, dass er die zwar gekündigte aber vom Mieter noch nicht zurückgegebene Wohnung nicht ohne dessen Erlaubnis betreten darf, um sich nicht wegen Hausfriedensbruchs strafbar zu machen. Ist es zur Kappung der Versorgungsleitungen erforderlich, die Wohnung zu betreten, müsste sich der Vermieter deshalb hierfür erst im Wege der Klage einen gerichtlichen Titel beschaffen.



Der oben stehende Text ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.

Mit freundlicher Genehmigung durch Hr. Rechtsanwalt Christian Gerber vom 9. Februar 2006