

Aktuelle Hinweise 09/09 -Gewerberaummietrecht

Versorgungssperre nach beendetem Mietverhältnis

Der Bundesgerichtshof hat am 06.Mai 2009 Az.: XII ZR 137/07 eine interessante Entscheidung für das Gewerberaummietrecht getroffen.

Im Streit war der Fall, dass der Vermieter nach erheblichem Zahlungsrückstand dem Mieters einerseits die Kündigung des Mietverhältnisses erklärt hatte und ihm andererseits nach Beendigung des Mietverhältnisses die Versorgungsleistungen wie Heizung, Strom, Wasser einstellen wollte.

Hiergegen hatte der (Noch)Mieter geklagt.

Wie der Bundesgerichtshof ausführte, hat der Mieter aber nach Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich keinen Anspruch auf Versorgungsleistungen des Vermieters.

Etwas anderes könnte sich nur aus einer vertraglichen Regelung im Mietvertrag ergeben oder im Einzelfall nach Treu und Glauben aus sogenannten nachvertraglichen Pflichten. Dies sei nach Auffassung des Gerichts wohl dann der Fall, wenn eine Gesundheitsgefährdung des Mieters absehbar wäre oder ein drohender besonders hoher Schaden entstehen könnte.

Im Gegenzug müsste der Vermieter für die Versorgungsleistungen aber ein Entgelt erhalten. Ansonsten hätte der Mieter keinen Anspruch, auch wenn man einen besonderen Ausnahmefall annehmen würde.

Anmerkung:

Ob man diese Tendenz auf das Wohnraummietrecht anwenden kann, bleibt bis auch hier eine höchstrichterliche Entscheidung abzuwarten.

Stuttgart, 03.09.2009

Gert-Peter Wagner
Rechtsanwalt