

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Versorgungssperre beim gewerblichen Mietvertrag bei Nichtzahlung der Miete möglich

Das Problem kennen viele Vermieter.

Der Mieter zahlt Miete und Nebenkosten nicht. Es erfolgt eine Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter zieht nicht aus, sodass der Vermieter ein gerichtliches Räumungsverfahren einleiten muss. Das gerichtliche Verfahren dauert an, der Mieter nutzt die ganze Zeit die Räumlichkeiten auf Kosten des Vermieters weiter.

Die Frage einer berechtigten Versorgungssperre, also das Einstellen der Belieferung des Mieters mit Heizenergie, Wasser oder Strom wird kontrovers diskutiert.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 6. Mai 2009 eine solche Versorgungssperre zumindest für Gewerberaummietverhältnisse für rechtmäßig angesehen, sofern der Mieter trotz gekündigtem Mietverhältnis weder Miete noch Nebenkosten zahlt.

Denn nach Auffassung des Bundesgerichtshofes endet mit der Beendigung des Mietverhältnisses auch die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung.

Wenn die Beendigung des Mietverhältnisses auf dem Zahlungsverzug des Mieters beruht, sodass der Vermieter die Versorgungsleistungen mangels Vorauszahlung des Mieters auf eigene Kosten erbringen müsste, würde der Vermieter einen zusätzlichen Schaden erleiden.

In diesem Fall ist ihm die Fortsetzung der Versorgungsleistungen nicht zuzumuten.

Eine Leistungspflicht des Vermieters besteht dann nicht mehr.

Der Bundesgerichtshof zieht hier einen Vergleich mit einer Liefersperre, die von einem Versorgungsunternehmen verhängt werden kann, wenn entsprechende Kosten durch den Vertragspartner nicht bezahlt werden.

Eine Versorgungssperre kann unbegründet sein bei einem Wohnraummietverhältnis, eine Gesundheitsgefährdung des Mieters, bei Zahlung einer aktuellen Nutzungsentschädigung oder bei Gewährung einer Räumungsfrist.