

## „Selbsthilfe“ im Miet- und Wohneigentumsrecht

## Versorgungssperren und andere „Selbsthilfen“ im gewerblichen und privaten Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht

Von Rechtsanwalt/Fachanwalt für Mietrecht und Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund

### Inhalt

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Übersicht: Das Recht zur Selbsthilfe im Mietrecht</li> <li>II. Maßnahmen des Vermieters vor und nach Ende des Mietverhältnisses</li> <li>1. Maßnahmen während des laufenden Mietverhältnisses</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>2. Maßnahmen nach Ende des Mietverhältnisses</li> <li>a) Räumung</li> <li>b) Versorgungssperren</li> <li>III. Maßnahmen der Wohneigentümergeinschaft</li> </ul> |
|--|--|

Zahlt der Wohn- oder Gewerberaummietler nicht mehr und ist klar, dass er auch nicht mehr zahlen kann oder will, möchten viele Vermieter verständlicherweise „kurzen Prozess“ machen und den Mieter möglichst schnell und ohne Kosten dazu bringen, die Räume zu verlassen. Der übliche Weg führt über einen teilweise kostenintensiven und langwierigen Räumungsprozess. Ob beispielsweise die „kalte Räumung“, also das Kappen der Energiezufuhr, zulässig ist, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich gesehen. Der Beitrag fasst die wesentlichen Aussagen zusammen.

### I. Übersicht: Das Recht zur Selbsthilfe im Mietrecht

Ein Recht zur **Selbsthilfe** gem. § 229 BGB gewährt das Gesetz nur in Ausnahmefällen, wenn obrigkeitliche Hilfe nicht rechtzeitig zu erlangen ist. Ein **Selbsthilferecht** nach § 859 BGB steht dem Vermieter/Verpächter nur bei verbotener Eigenmacht eines Anderen zu. Dass Gewalt und Drohungen zudem verboten und strafbewehrt sind, dürfte jedem Vermieter bekannt sein. Weniger bekannt ist aber, dass auch jede – auch nur mittelbare (Schlossaustausch!) – Einwirkung auf den Besitz des Mieters **ohne gerichtlichen Titel** oder außerhalb des allgemeinen Selbsthilferechts (§§ 229 ff., 859 BGB) bzw. außerhalb des Vermieterpfandrechts (§§ 562 ff. BGB) unzulässig sind. Der Vermieter setzt sich bei Zuwiderhandeln auch dem Risiko **strafrechtlicher Verfolgung** aus, etwa wegen Nötigung oder Hausfriedensbruchs. Das gilt nicht, wenn der Vermieter einen Räumungstitel erstritten hat. Dann soll sogar der von seinem Vermieter eigenmächtig nach Erwerb eines Räumungstitels geräumte Mieter keine Besitzschutzansprüche mehr haben und dem Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes § 864 Abs. 2 BGB in analoger Anwendung entgegenstehen (OLG München, Beschl. v. 30. 10. 2008 – 20 U 3860/08, IMR 2009, 10).

#### Hinweis:

Die in der Praxis immer wieder vorkommende Vorgehensweise von Vermietern oder Verwaltern, nach Zahlungsverzug und Kündigung „mal eben“ die Räume selbst zu öffnen und Schlösser auszutauschen, ist aus juristischer Sicht nicht nur grundsätzlich unzulässig und damit falsch, sondern auch strafrechtlich gefährlich. Vermieter sollten sich diesem Risiko nur nach genauer Prüfung der Rechtslage aussetzen, Berater sollten darüber aufklären.

### II. Maßnahmen des Vermieters vor und nach Ende des Mietverhältnisses

Zu unterscheiden sind vorab Handlungen des Vermieters/Verpächters im noch laufenden Mietverhältnis und nach (ordentlich oder außerordentlich) beendetem Mietverhältnis.

## „Selbsthilfe“ im Miet- und Wohneigentumsrecht

### 1. Maßnahmen während des laufenden Mietverhältnisses

Im **laufenden Mietverhältnis** scheidet Selbsthilfe i. d. R. aus. Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter aber u. U. die Wasserversorgung unterbrechen (KG, Urt. v. 8. 7. 2004 – 12 U 21/04, GE 2004, 1171 f.; str., dazu nachfolgend). Auch andere Repressalien sind grundsätzlich unzulässig und durch den Mieter oft im Wege der **einstweiligen Verfügung** (mit negativer Kostenfolge für den Vermieter!) angreifbar.

Beispiele für **unzulässige Maßnahmen**:

- Einbau neuer **Schlösser**, sodass dem Mieter der Zugang versperrt wird;
- **Abstellen von Heizung, Strom und Wasser**; in der zielgerichteten Unterbrechung der Stromversorgung für eine Diskothek kann ein rechtswidriger Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb liegen, der dem Störer mit einer Unterlassungsverfügung verboten werden kann (OLG Rostock, Urt. v. 25. 6. 2007 – 3 U 70/07, GuT 2007, 372 = NJOZ 2007, 4881 = MDR 2007, 1249);
- **Leer-/Ausräumen** der Räumlichkeiten ohne Zustimmung des Mieters (NEUHAUS, Handbuch der Geschäftsraummiete, 3. Aufl., 2008, Rn. 1707);
- Bestellen eines „**schwarzen Schattens**“, der den säumigen Mieter auf Schritt und Tritt begleitet (LG Bonn, Beschl. v. 29. 11. 1994 – 4 T 742/94, NJW-RR 1995, 1515; LG Leipzig, Urt. v. 31. 8. 1994 – 6 O 4342/94, NJW-RR 1995, 3190);
- **alle Maßnahmen, durch die der Mieter in der Öffentlichkeit psychologisch unter Druck gesetzt wird**, da dadurch das allgemeine Persönlichkeitsrecht verletzt wird (NEUHAUS, a. a. O., Rn. 1707). Dies kann auch bei Schuldnerdatenbanken im Internet der Fall sein.

### 2. Maßnahmen nach Ende des Mietverhältnisses

#### a) Räumung

Kommt der Mieter seiner Rückgabepflicht **nach Ende des Mietverhältnisses** nicht nach, darf der Vermieter ebenfalls grundsätzlich nicht zur **Selbsthilfe** greifen, da dies von ihm selbst ausgeübte **verbotene Eigenmacht** wäre (BGH, Urt. v. 27. 4. 1971 – VI ZR 191/69, WuM 1971, 943) und dem Vermieter gerichtlich durchsetzbare Rückgabeansprüche als Mittel der Wahl zur Verfügung stehen. Beispielsweise darf der Vermieter den gekündigten Mieter nicht „am Schlafittchen packen“ und aus den Räumen werfen (NEUHAUS, a. a. O., Rn. 1708). Er muss daher grundsätzlich Klage erheben, sich einen vollstreckbaren Räumungstitel verschaffen und dann ggf. die Räumungsvollstreckung mithilfe der staatlichen Vollstreckungsorgane betreiben.

#### b) Versorgungssperren

Eine andere Frage ist es, ob der Vermieter nach Ende der Mietzeit **mittelbar wirkende Maßnahmen** ergreifen darf, bspw. eine **Versorgungs- oder Energiesperre** („Kalte Räumung“, „den Hahn zudrehen“). Dies ist umstritten. Verbotene Eigenmacht des Vermieters wird bspw. bejaht von OLG Saarbrücken, Beschl. v. 25. 9. 2005 – 8 W 204/05, InfoM 2006, 189; OLG Celle, Urt. v. 28. 4. 2005 – 11 U 44/05, InfoM 5/2005, 28 (Wassersperre); OLG Köln, Urt. v. 15. 3. 2000 – 2 U 74/99, NZM 2000, 1026; Hanseatisches OLG, Urt. v. 3. 11. 1977 – 4 W 48/77, WuM 1978, 169; SCHMIDT-FUTTERER/EISENSCHMIDT, Mietrecht, 9. Aufl., 2007, § 535 Rn. 101 (zum Antrag des Grundversorgers, in den Räumen des Kunden gem. § 19 Abs. 2 StromGVV die Versorgung wegen Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung zu unterbrechen vgl. LG Potsdam, Urt. v. 2. 5. 2008 – 13 T 23/08, NZM 2009, 159).

## „Selbsthilfe“ im Miet- und Wohneigentumsrecht

Im **Wohnraummietrecht** wird dies mit Hinweis auf den sozialen Schutz häufig verneint. Zum Teil wird nach den Vertragsverhältnissen der Energieversorgung differenziert. Nach Beendigung des Mietverhältnisses darf der Vermieter danach die Wasserversorgung einstellen, wenn er für diese Versorgung als Vermieter verantwortlich war (siehe dazu nachfolgend). Hingegen darf er die Stromzufuhr nicht unterbrechen, wenn der Energielieferungsvertrag nicht von ihm, sondern vom Mieter abgeschlossen wurde (KG, Ur. v. 8. 7. 2004 – 12 W 21/04, GuT 2004, 228 = NZM 2005, 65 = InfoM 2005, 28: Wassersperre beim Gewerbemietler mit Zahlungsrückständen von 1 ½ Jahren; LG Berlin, Ur. v. 28. 11. 2006 – 65 S 220/06, GE 2007, 150 = InfoM 2007, 58 zu Wohnraum).

Ist das **Mietverhältnis beendet**, etwa nach wirksamer Kündigung, hat der Vermieter auch keine Pflicht mehr, den Mieter zu beliefern (KG, Ur. v. 6. 9. 2007 – 8 U 49/07, GuT 2007, 371 = IMR 2007, 388; KG, Beschl. v. 8. 7. 2004 – 12 W 21/04, GuT 2004, 228 = GE 2004, 1171; KG, Ur. v. 17. 12. 1998 – 8 U 7247/98, GE 2004, 622: keine Besitzstörung). Der Mieter kann mangels vertraglicher Grundlage nicht mehr darauf vertrauen, dass der Vermieter ihm weiter den Energiebezug ermöglicht. Der Vermieter ist daher nicht verpflichtet, im Rahmen eines nach fristloser Kündigung zwischen den Parteien bestehenden **Abwicklungsverhältnisses** die Versorgung mit Energie aufrecht zu erhalten. Zudem hat der Vermieter gem. § 273 BGB ein **Zurückbehaltungsrecht** an seiner Leistung (= Belieferung bzw. Ermöglichen der Belieferung). Ferner nimmt der Mieter, der im Bewusstsein, dass er nicht mehr zahlen kann beim Vermieter Kosten verursacht, bewusst die Schädigung seines Vertragspartners in Kauf, was eine so **erhebliche Pflichtverletzung** darstellt (und womöglich auch sittenwidrige Schädigung gem. § 826 BGB), dass der Vermieter nach dem Grundsatz von Treu und Glauben die Versorgung einstellen darf (NEUHAUS, a. a. O., Rn. 1710). Dies gilt auf jeden Fall, wenn der Vermieter wirksam gekündigt hat, denn nach Beendigung des Mietverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Vermieters zur Gebrauchsgewährung (NEUHAUS, a. a. O., Rn. 1710). Damit entfällt auch die Verpflichtung des Vermieters zur Erbringung der im Mietvertrag vereinbarten Nebenleistungen (KG, Ur. v. 8. 7. 2004 – 12 W 21/04, GuT 2004, 224 = NZM 2005, 65 = GE 2004, 1171 = MDR 2005, 165). Dabei ist die Einstellung der Nebenleistungen keine Einwirkung, sondern eine bloße Gebrauchshinderung ohne Eingriff in die Sachherrschaft des Mieters (KG, Ur. v. 8. 7. 2004, a. a. O.).

Es liegt in diesen Fällen auch **keine Besitzstörung** i. S. der §§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1 BGB vor (NEUHAUS, Handbuch der Geschäftsraummiets, 3. Aufl., 2008, Rn. 1711; a. A. OLG Saarbrücken, Beschl. v. 25. 9. 2005 – 8 W 204/05, NJOZ 2006, 2059 = GuT 2005, 218 = InfoM 2006, 189 zum Wasserabsperren beim nach Kündigung nicht räumenden Gaststättenpächter). Denn diese Besitzbeeinträchtigung besteht nach h.M. (PALANDT/BASSENGE, BGB, 67. Aufl., § 862 Rn. 4 m. w. N.) nur dann, wenn ein rechtlich befriedeter Zustand in einen solchen der Rechtsunsicherheit verwandelt wird. Ein „rechtlich befriedeter Zustand“ besteht jedoch nicht mehr, wenn der Mieter oder Pächter Anlass zu einer fristlosen Kündigung gegeben hat. Er besteht auch bei ordentlicher Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr, weil der Mieter weiß, dass er ab Mietende die Mietsache rechtsgrundlos besitzt und der Vermieter keine Gebrauchsgewährungspflicht mehr hat (NEUHAUS, Handbuch der Geschäftsraummiets, 3. Aufl., 2008, Rn. 1710). Auch ein Anspruch aus **Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb** gem. §§ 823 Abs. 1, 1004 BGB liegt mangels Rechtswidrigkeit nicht vor, weil die wirksame Kündigung das Mietverhältnis und damit den Energiebelieferungsgrund beendet hat (a. A. OLG Rostock, Ur. v. 25. 6. 2007 – 3 U 70/07, GuT 2007, 372).

**Kurz:** Strom, Wasser etc. dürfen nach Ende des Mietverhältnisses abgesperrt werden.

Das LG Heilbronn hält eine Versorgungssperre bei **Zahlungsverzug** des Gewerberaummieters **nach fristloser Kündigung** für zulässig, wenn die Zahlungsrückstände des Mieters unstrittig und erheblich sind, der Mieter für die Kosten der weiteren Wasser- und Wärmelieferungen keine Sicherheit

### „Selbsthilfe“ im Miet- und Wohneigentumsrecht

leisten kann und er zudem insolvenzgefährdet ist (LG Heilbronn, Urt. v. 18. 12. 2007 – 2 O 448/07, IMR 2009, 13). Hat der Vermieter oder ein Versorgungsunternehmer eine Versorgungssperre gerichtlich titulieren lassen, darf sie ohne zusätzlichen **Durchsuchungsbeschluss** vollzogen werden (BGH, Beschl. v. 10. 8. 2006 – I ZB 126/05, NZM 2006, 863 = WuM 2006, 632 = InfoM 2007, 44 = MDR 2007, 238 = NJW 2006, 3352. Ausführlich dazu und mit Überblick über die Diskussion zur Versorgungssperre SCHEIDACKER NZM 2007, 591).

### III. Maßnahmen der Wohneigentümergeinschaft

Für **Teileigentum** gilt: Unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebotes kann die Wohnungseigentümergeinschaft die weitere Lieferung von Wasser, Strom und Wärmeenergie einstellen, wenn ein **Wohnungseigentümer** mit seinen laufenden Beitragspflichten in erheblichem Umfang in Verzug gerät; wegen der Schwere des Eingriffs müssen die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft allerdings fällig sein und zweifelsfrei bestehen (OLG Frankfurt/M., Beschl. v. 21. 2. 2006 – 20 W 56/06, LNR 2006, 19168 = NZM 2006, 869; KG, Beschl. v. 21. 5. 2001 – 24 W 94/01, NZM 2001, 761 = WuM 2001, 456 = ZMR 2001, 1007; NEUHAUS, a. a. O., Rn. 1712). Sie kann danach eine Versorgungssperre beschließen und damit auch den Verwalter zu entsprechenden Maßnahmen ermächtigen, dass die in der Wohnung des säumigen Wohngeldschuldners vorhandenen Leitungen von der zentralen Versorgungsleitung abgetrennt werden (OLG Frankfurt/M., Beschl. v. 21. 2. 2006 – 20 W 56/06, LNR 2006, 19168 = NZM 2006, 869). Dies gilt auch **gegenüber einem Mieter** der Räumlichkeiten (KG, Beschl. v. 26. 11. 2001 – 24 W 7/01, NZM 2002, 221 = WuM 2002, 161 = ZMR 2002, 458; NEUHAUS, a. a. O., Rn. 1712). Nach zu enger Ansicht kommt hingegen eine Versorgungssperre gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer hinsichtlich der Kosten für Warmwasser, Heizung oder Strom nur in Betracht, wenn die Ansprüche der Gemeinschaft anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind (LG Oldenburg, Beschl. v. 3. 1. 2005 – 5 W 151/04, ZMR 2005, 651).

Erfolgt die **Einstellung gegenüber dem Mieter**, weil der Vermieter den Energieversorger nicht bezahlt, kommt trotz gezahlter Nebenkostenvorauszahlungen der Erlass einer einstweiligen Verfügung des Mieters gegen diesen nicht in Betracht (LG Frankfurt/M., Beschl. v. 15. 5. 1998 – 2/17 S 465/97, NJW-RR 1998, 1467; LG Gera NZM 1998, 715). Zum Anspruch eines Rechtsnachfolgers gegen ein Versorgungsunternehmen, das die Belieferung wegen Schulden des früheren Vermieters eingestellt hat, aus §§ 826 BGB, 20 GWB vgl. OLG Brandenburg, Urt. v. 26. 3. 2002 – Kart U 5/01, LNR 2002, 20037 = NZM 2002, 577.

#### Hinweis:

Soeben hat der BGH entschieden, dass der Besitzschutz auf die Einstellung von Versorgungsleistungen nicht anwendbar ist, sodass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Versorgungsleistungen einstellen darf (BGH, Urt. v. 6. 5. 2009 – XII ZR 137/07, www.bundesgerichtshof.de). Der BGH ist damit der bisher in Rechtsprechung und Literatur überwiegend vertretenen Auffassung (vgl. oben OLG Saarbrücken, Beschl. v. 25. 9. 2005, a. a. O., etc.) entgegengetreten, die in der Einstellung der Leistung eine besitzrechtlich verbotene Eigenmacht sieht. ◆