

# Pressemitteilung

## „Kalte Räumung“ bei Gewerberaummiete

Fraglich war bislang, ob der Mieter gegen die Einstellung oder Unterbrechung von Versorgungsleistungen durch den Vermieter („kalte Räumung“) Rechtsschutzmöglichkeiten besitzt. Zu dieser Frage hat sich nun der BGH in seinem Urteil vom 06.05.2009 mit dem Az.: XII ZR 137/07 geäußert.

In vorliegendem Fall hatte der Vermieter von Gewerberaum die Versorgung des Mieters mit Heizenergie unterbrochen. Wird das Nutzungsrecht des Mieters an den Mieträumen eingeschränkt, kann er diese Besitzstörung mit einstweiliger Verfügung oder mit vorbeugender Unterlassungsklage abwehren. Problematisch war hier, ob die Versorgungssperre durch den Vermieter eine Besitzstörung darstellt.

Der BGH hat dies nun verneint, da eine verbotene Eigenmacht nach §§ 858, 862 BGB voraussetzt, dass in tatsächliche Sachherrschaft eingegriffen worden ist. Das ist beim Besitz von Räumen der Fall, wenn der Zugang des Besitzers zu den Räumen erschwert oder vereitelt oder in anderer Form auf die Mieträume eingewirkt wird.

Der BGH hat entschieden, dass die Einstellung oder Unterbrechung von Versorgungsleistungen nicht tatbestandsmäßig sei. Der Zufluss von Versorgungsleistungen kann zwar Voraussetzung für den vertragsgemäßen Gebrauch sein, der nach Beendigung des Vertrags nicht mehr geschuldet wird. Er ist hingegen nicht Bestandteil der tatsächlichen Sachherrschaft als solcher. Die Einstellung der Versorgungsleistungen beeinträchtigt weder den Zugriff des Besitzers auf die Mieträume, noch beschränkt sie die bloßen besitzgebenden Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Ausnahme liegt nur dann vor, wenn der Zugang zu den Versorgungsleitungen oder Absperrvorrichtungen innerhalb der Mieträume liegt und sich der Vermieter im Wege der Selbsthilfe hierzu den Zugang im Wege der Besitzstörung eröffnet.

Ob diese Grundsätze auch für den Wohnraumvermieter gelten, ist noch nicht entschieden, da der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat die Streitfrage noch nicht in gleicher Weise beantwortet hat.

Für weitere Informationen und Fragen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause  
Partnerschaftsgesellschaft  
Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,  
T. 08341/9665330  
Fax: 08341/96653366  
E-Mail: [kanzlei@forum-kf.de](mailto:kanzlei@forum-kf.de)

jederzeit zur Verfügung.