

WASSERVERSORGUNG NACH BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES – WAS SCHULDET DER VERMIETER?

Kammergericht Berlin, Urteil vom 16.5.2011 – Aktenzeichen: 8 U 2/11

Leitsatz

Mit Beendigung des Mietverhältnisses endet auch die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung. Bei der Prüfung der Frage, ob der Vermieter gleichwohl nach Treu und Glauben zur Versorgungsleistung verpflichtet ist, ist das Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietgebrauchs gegenüber dem Interesse des Vermieters an der Einstellung der Versorgungsleistungen abzuwägen. Unerheblich ist dabei das Interesse des Vermieters an der Räumung.

Sachverhalt

Die Mieterin betreibt in den von ihr gemieteten Räumen einen Friseurladen. Nach Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter zieht die Mieterin aber nicht aus. Der Vermieter stellt daher kurzerhand das Wasser ab. Ohne Wasser kann die Mieterin das Friseurgeschäft nicht weiter betreiben. Sie verlangt daher im Wege eines gerichtlichen Eilverfahrens die Wiederherstellung der Wasserversorgung.

Entscheidung

Im Ergebnis gibt ihr das Gericht Recht. Trotz wirksamer Beendigung des Mietvertrages bestehe – so das Gericht – eine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter bis zur Räumung weiterhin mit Wasser, Wärme und Strom zu versorgen. Hier hat das Gericht die Interessen sowohl des Vermieters als auch der Mieterin abgewogen und ist zum Ergebnis gelangt, dass die Interessen der Mieterin Vorrang haben, da die Einstellung der Wasserversorgung gleichbedeutend sei mit der sofortigen Einstellung des Geschäftsbetriebs. Dem gegenüber stehe das Risiko des Vermieters, durch das Aufrechterhalten der Versorgung einen weiteren Schaden zu erleiden; dieser Schaden sei aber im Hinblick darauf, dass die Mieterin die laufende Miete und die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten zahle, eher gering; außerdem sei davon auszugehen, dass die Mieterin diese bis zur Räumung ordnungsgemäß zahle. Allein das Interesse des Vermieters an der schnellen Räumung reiche nicht.