

Der Untermieter kann vom Vermieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses keine Belieferung mit Strom, Gas oder ähnlichen Versorgungsleistungen verlangen – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 13.12.2017 – 65 T 136/17

I.

Aus verschiedensten Gründen kann ein Mieter einen Untermieter aufnehmen. In diesem Fall gibt es dann 2 Rechtsverhältnisse: das Hauptmietverhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter und das Untermietverhältnis Hauptmieter – Untermieter. Der Untermieter hat grundsätzlich nur Rechtsbeziehungen zu dem Hauptmieter. Die Entscheidung des LG Berlin verdeutlicht, dass auch bezüglich der Belieferung mit Strom, Gas oder ähnlichen Versorgungsleistungen der Untermieter sich alleine an den Hauptmieter halten kann.

II.

Ein Mieter hatte einen Untermieter aufgenommen. Das Hauptmietverhältnis endete und der Untermieter zog nicht aus. Die Vermieterin drehte die außerhalb der Mietwohnung befindlichen Sicherungen für den Strom heraus und verschloss den ebenfalls außerhalb der Mietwohnung liegenden Raum - in welchem sich der Stromverteiler und die Stromzähler befanden.

Der Untermieter verlangte von der Vermieterin im Wege der einstweiligen Verfügung („EV“) eine Belieferung mit Strom. Diese EV wurde abgelehnt und auch die gegen die Versagung der EV eingelegte sofortige Beschwerde wurde zurückgewiesen. Auch die mit der besprochenen Entscheidung zurückgewiesene Gegenvorstellung blieb ohne Erfolg: das Landgericht unterstrich, dass der Untermieter alleine Rechtsbeziehungen zu seinem Hauptmieter habe. Dies gelte auch für die Belieferung mit Strom, Gas oder Wasser. Der Untermieter könne nur von dem Hauptmieter diese Belieferung ggfls. verlangen.

III.

Die Entscheidung des Landgerichts verdeutlicht, dass ein Untermieter genau darauf achten muß, wie sich das Hauptmietverhältnis entwickelt. Er kann grundsätzlich nicht darauf vertrauen, eigenständig in der Wohnung verbleiben zu können. Endet das Hauptmietverhältnis, muss vielmehr auch der Untermieter ausziehen. Verbleibt er dennoch eigenmächtig in der Wohnung, kann er vom Vermieter keine Belieferung mit Strom, Gas oder Wasser oder ähnlichem verlangen. Ist nach den Verhältnissen vor Ort es dem Vermieter möglich die Belieferung zu unterbinden, kann er dies rechtlich wirksam vornehmen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.