

Mandantenrundsreiben vom 11.06.2002

Sehr geehrte Mandanten,

auch im II. Quartal diesen Jahres möchten wir Sie wieder über aktuelle Entscheidungen und Veröffentlichungen aus dem Bereich des Mietrechts unterrichten.

Das erste Urteil, von dem wir Sie unterrichten möchten, wurde vom Landgericht Dresden gefällt.

Das Landgericht hat darin zum Einen entschieden, daß ein Mieter Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung wegen mangelhaft durchgeführter Renovierungsarbeiten zu leisten hat, wenn er, obwohl er aufgrund des Fristenplans im Mietvertrag hierzu noch nicht verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen vornimmt und diese mangelhaft ausgeführt werden.

Insbesondere wenn im Vertrag vereinbart ist, daß die Schönheitsreparaturen vom Mieter fachgerecht auszuführen seien, ist er bei der Vornahme solcher Reparaturen verpflichtet, dies auch zu beachten.

Auch wenn die Fristen noch nicht verstrichen sind, der Mieter aber dennoch Reparaturen durchführt, hat er diese fachgerecht auszuführen.

Tut er dies nicht, kann er sich schadensersatzpflichtig machen.

Das Landgericht hat weiter entschieden, daß einem Velourteppichboden eine siebenjährige Lebensdauer beizumessen sei. Der Vermieter hat, wenn nach einigen Jahren Mietzeit der Teppichboden beschädigt ist und ausgetauscht werden muß, sich einen Abzug neu für alt gefallen zu lassen.

Dies bedeutet, daß er nicht die kompletten Kosten des Austausches des Teppichbodens geltend machen kann, sondern einen anteiligen Abschreibungswert gegen sich gelten lassen muß. Das Gericht hat ausdrücklich festgestellt, daß bei Velourteppich eine siebenjährige Lebensdauer anzumessen sei.

Bei dieser Gelegenheit hat das Gericht auch zu entscheiden gehabt, ob der Abzug neu für alt auch dadurch berücksichtigt werden könne, daß statt eines hochwertigen ursprünglich verlegten Teppichbodens der neu verlegte Teppichboden nur noch von durchschnittlicher Qualität sei und damit erheblich weniger koste.

Das Gericht hat dies bejaht, indem es vom Wert des neuen Teppichbodens den abgeschriebenen Wert des alten Teppichbodens abgezogen hat.

Es ist also nach diesem Urteil möglich, den Abzug neu für alt zu vermeiden, indem man den sehr hochwertigen Teppichboden, der in einer Wohnung verlegt ist, gegen ein preiswerteres Material austauscht, das dann allerdings neu wäre.

Das Urteil ist derzeit nicht veröffentlicht.

Das Aktenzeichen lautet 15 S 0177/01.

Ein weiteres bemerkenswertes Urteil wurde durch das Amtsgericht Brandenburg an der Havel gefällt.

Das Amtsgericht Brandenburg an der Havel hatte über die Zulässigkeit der Geltendmachung von Wohnmietforderungen in einem Urkundsprozeß zu entscheiden.

Wie Ihnen bekannt ist, hatte der Bundesgerichtshof vor einigen Jahren die Frage, ob Gewerberaummieten in einem Urkundsprozeß geltend gemacht werden können, positiv entschieden und die Zulässigkeit eines Urkundsprozesses bejaht.

Das Amtsgericht Brandenburg an der Havel ist hiervon für die Wohnraummiete abgewichen und hat dargelegt, daß Voraussetzung für einen Urkundsprozeß sei, daß sämtliche zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden könnten.

Dies sei aber nicht der Fall, da durch den Urkundsprozeß dem Mieter die Möglichkeit abgeschnitten werde, etwaige Minderungsrechte geltend zu machen, da die erforderlichen Beweismittel im Urkundsprozeß nicht zugelassen wären.

Dies aber sei mit dem sozialen Grundcharakter des Mietrechts in Deutschland nicht vereinbar.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, daß wir diese Auffassung für falsch halten.

Wie das Gericht zurecht gesehen hat, setzt ein Urkundsprozeß voraus, daß die anspruchsbegründenden Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden können. Für anspruchshemmende oder anspruchshindernde Tatsachen steht in der Zivilprozeßordnung nichts, so daß diese auch nicht Voraussetzung für die Zulässigkeit des Urkundsprozesses sind.

Diese Auffassung wird auch von der herrschenden Auffassung unter Hinweis auf die BGH-Entscheidung zur Gewerberaummiete geteilt.

Auch die Rechtsprechung geht weitestgehend davon aus, daß die Wahrnehmung der Rechte im Nachprozeß ausreicht, um die Mieterrechte, insbesondere die Berufung auf Mangelhaftigkeit, hinreichend zu schützen.

Das Gericht ist sich der Zweifel an seiner Entscheidung ausdrücklich bewußt gewesen, hat es doch die Berufung zugelassen, da es selbst zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Entscheidung eines Berufungsgerichts für erforderlich gehalten hat.

Das Urteil des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel vom 25.03.2002, Az. 32 C 544/01, ist veröffentlicht in der NZM 2002, Seite 382 ff.

Schließlich möchten wir noch auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 08.06.2001 (Az.: 24 O 198/00) hinweisen.

Das Oberlandesgericht hatte die Frage zu beantworten, ob die Verjährungsfrist des Schadensersatzanspruchs des Vermieters wegen Veränderung der Mietsache mit der Erkennbarkeit des Schadens für den Vermieter beginnt, oder im Zeitpunkt der Rückgabe der Sache.

Das Oberlandesgericht hat dazu in Übereinstimmung mit der allgemeinen Rechtsauffassung entschieden, daß die Verjährung mit der Rückgabe der Mietsache beginnt.

Ob ein Mangel für den Vermieter erkennbar ist, ist in diesem Zusammenhang nebensächlich.

Der Gesetzgeber hat die Problematik bei Fassung der Gesetze gekannt und sich ausdrücklich für die Rückgabe als Zeitpunkt des Beginns der Verjährungsfrist entschieden.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift Gewerbemiete und Teileigentum, Seite 180 ff.

Sollten Sie zu diesen Entscheidungen Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.