

Mandantenrundsreiben vom 30.12.2002

Sehr geehrte Mandanten,

auch im letzten Quartal des Jahres 2002 möchten wir Sie wieder über einige interessante und aktuelle Themen aus dem Bereich des Mietrechts informieren.

Die erste Entscheidung, über die wir berichten möchten, ist eine Entscheidung des Bayerischen Obersten Landgerichts, das mit Beschluß vom 31.10.2002 die Grundbuchfähigkeit einer GbR verneint hat.

Hintergrund dieser Entscheidung ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes, wonach der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beschränkte rechtliche Selbständigkeit im Rechtsverkehr zukam.

Insbesondere hat es die Rechtsprechung seit der BGH-Entscheidung zugelassen, daß Klagen auch im Namen und Auftrage einer GbR eingereicht werden.

Die beschränkte Rechtsfähigkeit der GbR ist durch die Rechtsprechung infolge sehr exzessiv ausgelegt worden.

In diesem Zusammenhang stellte sich nunmehr die Frage, ob eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts auch in das Grundbuch als Eigentümerin eines Objekts eingetragen werden kann.

Dies wurde nunmehr durch das Bayerische Oberste Landgericht mit Beschluß vom 31.10.2002, Az.: 2 ZBR 70/02, verneint.

Das Bayerische Oberste Landgericht hat ausgeführt, daß besondere Rechtsvorschriften und die Eigenart des jeweiligen Rechtsverhältnisses der Fähigkeit der GbR zur Einnahme einer bestimmten Rechtsposition entgegen stehen könnten.

Dies gelte insbesondere auch für die Grundbuchfähigkeit.

Durch das Grundbuch führt eine natürliche oder juristische Person den Nachweis, daß ihr ein dingliches Recht (Eigentum) an einem Haus oder Grundstück zustehe.

Die Einzelheiten sind durch bestimmte gesetzliche Regelungen, nämlich die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und die Grundbuchordnung, ausgefüllt.

Da die GbR keine juristische Person und auch keine Handels- oder Partnerschaftsgesellschaft ist, ergibt sich aus § 15 I EBV, daß die GbR eben auch nicht als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden kann. Vielmehr sind sämtliche Mitglieder der GbR als Miteigentümer ins Grundbuch einzutragen.

Das Bayerische Oberste Landgericht hat insbesondere damit argumentiert, daß bzgl. sämtlicher anderer juristischer Personen und rechtsfähiger Rechtssubjekte

ausdrückliche Regelungen in den jeweiligen Gesetzen vorhanden seien. So sei z. B. in § 124 I HGB eine Regelung für die OHG getroffen.

Dies gelte jedoch für die GbR nicht, so daß im Ergebnis eine Anwendung nicht stattfinden könnte.

Die zitierte Entscheidung ist veröffentlicht in der NJW 2003, S. 70 ff. und in der WUN 2002, S. 676 ff.

Ein weiteres interessantes Urteil wurde vom Landgericht Wuppertal gefällt. Das Landgericht Wuppertal hat am 11.10.2002 unter dem Az.: 10 S 22/02 entschieden, daß Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet sind, Neubaufeuchtigkeit durch überobligatorisches Heizen und Lüften auszugleichen.

Das Urteil ist insoweit von grundlegender Bedeutung, als es immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern wegen Feuchtigkeitsproblemen in sanierten Altbauten und erstvermieteten Neubauten kommt.

Hintergrund ist, daß Mieter oftmals ihr altgewohntes Lüftungsverhalten nicht aufgeben, so daß es insbesondere in feuchtigkeitsempfindlichen Bereichen, wie Bad und Küche, als auch in niedrig beheizten Bereichen, wie Schlafzimmer, zu Feuchtigkeitserscheinungen bis hin zu Schimmelbildung kommt.

Immer wieder liest man in Gutachten, die wegen dieser Problematik eingeholt werden, daß die Feuchtigkeitsbildung bei „entsprechendem Lüftungsverhalten“ hätte vermieden werden können. Die Gutachter meinen dann, daß bei einer erhöhten Heiztemperatur und mehrmals täglichem Stoßlüften von ca. einer halben Stunde die Feuchtigkeitsproblematik vermieden worden wäre.

Das Landgericht Wuppertal hat diese Verpflichtung nunmehr verneint.

Allgemeine Hinweise des Vermieters auf eine mögliche Restbaufeuchte begründeten, so führt das Landgericht aus, keine Mieterpflicht zu konkreten Verhaltensweisen.

Dem folgend bestehen Bedenken auch hinsichtlich der allgemeinen Mieterinformationen in Form eines Formularblattes zum richtigen Heizungs- und Lüftungsverhalten.

Zur Vermeidung von Problemen in dieser Richtung sollte man konkrete vertragliche Regelungen in den Vertrag aufnehmen, insbesondere also regeln, daß es sich bei dem Objekt um einen Erstbezug handelt, so daß mit Restbaufeuchte zu rechnen ist, dem durch ein konkret näher bezeichnetes Lüftungsverhalten zu begegnen ist.

Es sollte also nicht formularmäßig ein Lüftungsverhalten in den Vertrag aufgenommen werden, sondern individuell vereinbart werden.

Auch eine entsprechende Anpassung des Mietzinses kann insoweit als wichtiges Indiz zur Klarstellung zeigen, daß die Parteien sich der Problematik bewußt waren.

Wir möchten am Beispiel des in vergangenen Jahrhunderten durchaus üblichen „Trockenwohnen“ von Objekten erinnern.

Es war zu jener Zeit üblich, eine neu errichtete Wohnung in den ersten Jahren nach der Errichtung sehr preiswert an solche Personen zu vermieten, die eigentlich unter dem Stand lebten, aus dem die gewünschten Mieter kommen sollten.

Diese hatten im Grunde nur die Aufgabe, die Wohnung trocken zu wohnen.

Erst im Anschluß daran wurde dann nochmals eine Renovierung durchgeführt und die Wohnung so vermietet, wie dies geplant war.

Die Möglichkeit stellt sich nach wie vor als nachdenkenswerte Variante dar, mit der Rechtsstreitigkeiten wegen einer Schimmelproblematik bereits im Vorfeld zugunsten des Vermieters beeinflußt werden könnten.

Schließlich möchten wir noch auf ein interessantes Urteil des Oberlandesgericht Düsseldorf vom 16.05.2002, Az.: 10 U 44/01, hinweisen.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat entschieden, daß kein Rückzahlungsanspruch wegen zuviel gezahlter Miete besteht, wenn sich nachträglich herausstellen sollte, daß die tatsächliche Mietfläche niedriger ist, als die Fläche, von der die Parteien übereinstimmend bei Vertragsabschluß ausgegangen sind.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf führt dazu aus, daß für den Fall, daß keine Quadratmeterpreismiete vereinbart sei, die tatsächliche Größe des Objektes nicht ausschlaggebend sei.

Die Parteien hätten für ein bestimmtes Objekt einen bestimmten Mietzins vereinbart. Dabei sei letztlich uninteressant, wie groß das Objekt tatsächlich sei.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf folgt mit dieser Entscheidung der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Dresden, das diese Auffassung zur Wohnungsraummiete ebenfalls vertreten hatte.

Zwischenzeitlich waren allerdings auch andere Entscheidungen, so vom Oberlandesgericht Karlsruhe, gefällt worden, bei denen ein Rückforderungsanspruch bejaht worden war.

Da es nunmehr divergierende Rechtsprechungen verschiedener Oberlandesgerichte gibt, steht abzuwarten, ob es in absehbarer Zeit eine höchst richterliche Entscheidung zu dieser Problematik geben wird.

Bis dahin sind die Regelungen zu beachten, die im jeweiligen OLG-Bezirk gelten.

Die Entscheidung ist veröffentlicht in der Zeitschrift *Gewerbemiete und Teileigentum*, 2002, S. 132 ff.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Informationen übermittelt zu haben.

Sollten Sie hierzu oder zu anderen rechtlichen Problemen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt gern zur Verfügung.