

Mandantenrundsreiben vom 15.06.2004

Sehr geehrte Mandanten,

im 2. Quartal diesen Jahres möchten wir Sie über folgende Urteile, die nach unserer Auffassung von erheblicher Bedeutung sind, informieren:

In einer ganz wesentlichen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof den Streit um Abweichungen von der Wohnfläche zur vertraglichen Vereinbarung beendet.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass für den Fall, dass die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, ein Mangel der Mietsache gegeben ist (Bundesgerichtshofurteil vom 24.03.04, Az.: VIII zR 133/03).

Im zu entscheidenden Fall war im Mietvertrag vereinbart worden, dass die Wohnfläche ca. 96 m² betrage.

Tatsächlich wurde dann festgestellt, dass die Wohnfläche nur 85,91 m² betrug.

Die Mieter hatten die auf die Flächendifferenz entfallene Miete für die unverjährte Zeit zurückverlangt.

Der Bundesgerichtshof hat diesem Anspruch stattgegeben.

Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass für den Fall, dass eine gemietete Wohnung tatsächlich eine Wohnfläche aufweist, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, dieser Umstand ein Mangel der Mietsache nach § 536 I BGB bzw. ein Fehler nach § 537 I BGB a. F. darstelle, sodass der Mieter zur Minderung berechtigt sei.

Dies bedeutet, dass in Fällen wie dem entschiedenen zum einen für die Vergangenheit zu viel gezahlte Miete, sofern diese noch nicht verjährt ist, zurückgefordert werden kann.

Für die Zukunft bedeutet dies, dass eine Anpassung des Mietvertrages durchzuführen ist.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs hat auch insoweit Relevanz, als hier von einer Maßgeblichkeitsgrenze von 10 % ausgegangen wird.

Dies dürfte bedeuten, dass sofern die 10 % Abweichung der tatsächlich von der mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche nicht erreicht werden, eine Minderung ausgeschlossen ist.

Die 10 % Abweichung hatte der Bundesgerichtshof bereits zur Frage des Vorliegens eines Fehlers bei Eigentumswohnungen in gleicher Weise entschieden. Auch hier war die Flächenabweichung mit 10 % als maßgebliches Kriterium angesetzt worden.

Insgesamt bedeutet dies, dass sich Vermieter in Zukunft darauf einstellen können, dass insbesondere in Dachgeschosswohnungen (hier gibt es immer wieder Probleme bei der Flächenberechnung) die Mieter gründlich recherchieren werden, ob eine Flächenabweichung vorliegt oder nicht. Für den Fall, dass eine im Sinne der Rechtsprechung erheblichere Flächenabweichung festgestellt wird, ist damit zu rechnen, dass entsprechende Nachforderungen erhoben werden.

Das Urteil kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden. Das Urteil ist ansonsten u. a. in der Zeitschrift W und M Seite 268 ff. veröffentlicht.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof zu § 573 c Abs. 4 BGB (n. F.) verkündet.

Die Regelung stellt fest, dass zu Lasten des Mieters nicht von den gesetzlichen Kündigungsfristen abgewichen werden kann und stellt klar, dass die Kündigungsfrist für den Mieter höchstens 3 Monate betragen darf.

Man hatte versucht, diese Regelung dadurch zu umgehen, dass man für einen befristeten und überschaubaren Zeitraum das Kündigungsrecht ausgeschlossen hat.

Ob dies zulässig ist, war lange Zeit umstritten. Die meisten Obergerichte hatten die Auffassung vertreten, dass dies nicht zulässig sei, weil mit der Formulierung gegen die gesetzliche Regelung verstoßen worden sei.

Der Bundesgerichtshof hat dem jetzt Absage erteilt und die Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses auch nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes 2001 für zulässig erklärt.

Die Vorschrift des § 573 c Abs. 4 BGB beziehe sich nur auf solche Vereinbarungen, die von den gesetzlichen Kündigungsfristen zu Lasten des Mieters abweichen.

Durch einen Kündigungsverzicht jedoch würden die Kündigungsfristen nicht verändert. Vielmehr werde mit dem befristeten Kündigungsverzicht festgestellt, ab wann dem jeweils Kündigenden ein Kündigungsrecht zu stehe.

Die Kündigungsfrist jedoch sei dadurch nicht betroffen.

Der Bundesgerichtshof wendet sich auch gegen die soweit ersichtlich überwiegende Auffassung und Schriftum, wonach der Schutzzweck des § 573 c Abs. 4 BGB eine Einschränkung des Zulässigkeit des Kündigungsverzichtes gebietet.

Der Gesetzgeber hatte bei Einführung des § 573 c Abs.4 BGB die Flexibilität des Mieters unter Berücksichtigung moderner Anforderungen an die Mobilität auf 3 Monat zurückgefahren.

Darin jedoch sieht der Bundesgerichtshof keinen Ausschluss für einen befristeten Verzicht auf die Kündigung.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs wurde am 22.12.03 verkündet (Az.: VIII zr 81/03). Das Urteil ist veröffentlicht in der Neuen juristischen Wochenschrift 2004, Seiten 1448 ff.

Schließlich hat der Bundesgerichtshof noch eine insbesondere für Hausverwaltungen wesentliche Entscheidung getroffen:

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei der Vergabe von Bauleistungen durch den Hausverwalter, soweit sich aus den Umständen nichts anderes ergebe, in der Regel die Eigentümergemeinschaft vertreten sei. Auftraggeber würden damit die Eigentümer.

Grundsätzlich treffe der Vertrag damit nicht den Verwalter. Dabei komme es auch nicht auf den Umfang der vergebenen Arbeiten an.

Nur wenn sich aus den Umständen etwas besonderes ergebe, könnte davon ausgegangen werden, dass der Verwalter im eigenen Namen gehandelt habe.

Das Urteil datiert auf den 08.01.04 (Az.: VII zr 12/03).

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Klägerin, eine Malerfirma, war durch die Hausverwaltung beauftragt worden, in einer Wohnungseigentumsanlage umfangreiche Malerarbeiten zu erbringen.

Nach Abschluss der Arbeiten verlangte die Malerfirma dann von der Hausverwaltung Zahlung. Dies jedoch verwies darauf, nicht sie sei Vertragspartner geworden, sondern die von ihr vertretenen Eigentümer.

In dem darauffolgenden Verfahren hat das Landgericht die Hausverwaltung verurteilt, weil sich nicht habe nachweisen lassen, dass sie im fremden Namen gehandelt habe.

Das Oberlandesgericht Rostock hat diese Entscheidung aufgehoben und darauf verwiesen, dass bei einer Beauftragung der Hausverwaltung regelmäßig davon auszugehen sei, dass diese nicht im eigenen Namen, sondern in dem der Eigentümergemeinschaft auftrete.

Die hiergegen gerichtete Revision hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat sich vielmehr der Auffassung des Oberlandesgerichts Rostock angeschlossen und darauf abgestellt, dass, sofern sich aus den Umständen nichts anderes ergebe, grundsätzlich davon auszugehen sein, dass eine Hausverwaltung einen Auftrag im eigenen Namen sondern in dem der vertretenen Eigentümer erteilt.

Die Entscheidung bedeutet für die Hausverwaltung, dass Probleme bei der Frage, wer als Vertragspartner für die Inauftraggabe von Sanierungsarbeiten in Betracht komme, grundsätzlich nicht mehr die Gefahr besteht, dass die Hausverwaltung selbst in Anspruch genommen werden kann.

Allerdings sollte der Klarstellung halber auch nach diesem Urteil durch die Hausverwaltung darauf hingewiesen werden, dass sie als Vertreter der Eigentümergeinschaft auftrete.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift Gewerbe-, Miet- und Teileigentum 2004, Seiten 94 ff.

Sollten Sie zu den referierten Urteilen oder sonstigen Rechtsfragen weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.