

## **Mandantenrundsreiben vom 28.09.2004**

Sehr geehrte Mandanten,

in diesem Quartal möchten wir mit dem gewohnten Mandantenrundsreiben Ihre Aufmerksamkeit auf folgende Urteile richten:

In diesem Prozess, der zwischenzeitlich in Frankreich erhebliche Aufmerksamkeit erlangt hat, hat das Oberlandesgericht Düsseldorf entschieden, dass Mietzins dann nicht in einem Urkundsprozess erstritten werden könne, wenn die Überlassung der Mietsache bestritten ist oder ein Minderungsrecht des Mieters besteht.

Nachdem in den frühen 90er Jahren noch umfangreich darum gestritten wurde, ob die Geltendmachung von Mietzins in Urkundsprozessen möglich ist, schien es so, als habe eine der von uns bereits referierten BGH-Entscheidungen hier Rechtsklarheit gebracht.

Nunmehr wurde ein Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf, Urteil vom 01.04.2004, Az.: I-24U247/03 veröffentlicht, das den Anschein erweckt, als weiche die Rechtsprechung Hierzu auf.

Bei genauer Lektüre des Urteils ist aber festzustellen, dass die BGH-Rechtsprechung hier nicht angegriffen wird, sondern im Gegenteil gestützt wird.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte nämlich folgenden Fall zu entscheiden:

Bereits bei Abschluss des Mietvertrages war in den Mietvertrag aufgenommen worden, dass die Wohnung diverse Mängel aufweise, die noch beseitigt werden müssten. Hierüber wurde dann zwischen den Parteien weiter korrespondiert.

Weiterhin wurde darüber gestritten, ob die Vermieterseite den Mietern sämtliche Schlüssel ausgehändigt hätte. Auch hierüber gab es Schriftwechsel zwischen den Parteien, bei dem u. a. auch die Vermieterseite zugestanden hatte, nicht alle Schlüssel übergeben zu haben.

In dieser Konstellation hat das Oberlandesgericht Düsseldorf ein Urkundsprozess für unstatthaft gehalten. Ein Urkundsprozess weicht vom Normalverfahren dadurch ab, dass nur bestimmte Beweismittel zulässig sind. Insbesondere gehört hierzu die Vorlage einer Urkunde.

Weiterhin ist noch die Parteieinvernahme des jeweiligen Gegners zulässig. Die übrigen Beweismittel, also insbesondere Sachverständigengutachten oder Zeugeneinvernahme, sind im Urkundsprozess jedoch nicht statthaft.

Dies bedeutet, dass Mieter mit der Behauptung von Mängeln regelmäßig ausgeschlossen sind. Diese Behauptungen müssen dann im s. g. Nachverfahren geklärt werden.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat aber in seiner Entscheidung festgestellt, dass dann, wenn sich das Vorliegen von Mängeln aus Urkunden ergebe oder wenn die Überlassung des kompletten Besitzes nach der Vorlage von Urkunden zweifelhaft sei, ein Urkundsprozess nicht geführt werden könne.

Im vorliegenden Fall war es so, dass die Existenz von Mängeln bereits im Mietvertrag festgehalten war. Durch den nachfolgenden Schriftwechsel, also ebenfalls durch Urkunden, konnte erwiesen werden, dass die Mängel auch bestanden. Auch die Frage, ob der Besitz komplett verschafft und dazu die Schlüssel übergeben worden seien, konnte anhand von Urkunden verneint werden.

Damit stand fest, dass weder die Besitzüberlassung, die Voraussetzung für die Geltendmachung der Mietforderung im Urkundsprozess ist, noch die Mangelfreiheit bestanden. Damit war ein Urkundsprozess unzulässig.

Der Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf ist zuzustimmen. Sie geht aber, was betont werden soll, von der grundsätzlichen Zulässigkeit des Urkundsprozess zur Geltendmachung von Mietforderungen aus.

Das Urteil hat deutliche Beachtung gefunden und ist an etlichen Stellen veröffentlicht worden, u. a. in der Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 2004, Seite 673 ff.

Eine weitere Entscheidung halten wir für wesentlich und möchten Ihnen diese gern daher referieren:

Der Bundesgerichtshof hat am 25.06.2004, Az.: IxaZB29/04, beschlossen, dass ein Räumungstitel gegen den Mieter einer Wohnung nicht gegen einen im Titel nicht aufgeführten Dritten vollstreckt werden kann, wenn dieser Mitbesitzer ist.

Der Entscheidung des Bundesgerichtshof lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der Vermieter hatte den Mietvertrag über eine Wohnung nur mit der Ehefrau geschlossen. Ihm war aber bekannt, dass die Ehefrau gemeinsam mit ihrem Ehemann und der gemeinsamen Tochter in die Wohnung einziehen würde.

Es kam dann zu Mietrückständen, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Der anschließende Räumungsprozess richtete sich allerdings nur gegen die Ehefrau, weil allein diese den Vertrag unterschrieben hatte und damit Vertragspartnerin geworden war.

Nachdem die Vermieterseite versucht hatte, aus dem rechtskräftigen Titel die Räumung der Wohnung zu bewirken, wurde dies durch das zuständige Gericht verweigert.

Zur Begründung wurde darauf verwiesen, dass sich der Räumungstitel nur gegen die Ehefrau richtet, der Ehemann jedoch unstreitig Mitbesitz an der Wohnung hatte.

Besitz bedeutet in diesem Zusammenhang die Ausübung der tatsächlichen Sachherrschaft.

Es war zwischen den Parteien unstreitig, dass die Ehefrau zwar Vertragspartei sein sollte, die Wohnung aber gleichzeitig auch dem Ehemann mitüberlassen werden sollte.

Der Bundesgerichtshof hat das gegen diese Entscheidung gerichtete Rechtsmittel für unbegründet erklärt.

Der Bundesgerichtshof hat dazu ausgeführt, dass ein Ehemann der Mieterin grundsätzlich Mitgewahrsam an einer Wohnung habe und gemeinsam mit ihr die tatsächliche Sachherrschaft ausübe. Dabei komme es nicht darauf an, mit wem der Mietvertrag geschlossen worden sei.

Aus dem Gebot der ehelichen Lebensgemeinschaft, § 1353 Abs. I BGB, vorläufige Pflicht der Ehegatten, sich gegenseitig die Benutzung der ehelichen Wohnung zu gestatten. Damit seien Ehegatten regelmäßig gleichberechtigte Mitbesitzer der ehelichen Wohnung.

Dies sei der Vermieterseite bekannt gewesen. Wenn der Ehemann aber mit Gewahrsamsinhaber gewesen sei, so hätte sich der Räumungstitel auch gegen den Ehemann richten müssen. Aus einem Titel allein gegen die Ehefrau könne nicht vollstreckt werden. Etwas anderes gelte nur, wenn die Familienangehörigen als reine Besitzdiener angesehen werden könnten, das heißt also keine eigene Sachherrschaft über die vermieteten Räume ausüben können, sondern nur „unter Aufsicht“.

Dies sei bei Ehegatten allerdings regelmäßig zu verneinen.

Für die Praxis ergibt sich daraus die Anforderung, dass in dem Fall, dass bekannt ist, dass eine Wohnung nicht nur vom Vertragspartner sondern eben auch von dessen Ehegatten mit benutzt werden soll, der beauftragte Anwalt hierüber umgehend zu informieren ist. Sodann hat der Anwalt einen Räumungstitel gegen beide Ehegatten zu erwirken, das heißt sowohl gegen den im Mietvertrag aufgeführten, als auch gegen den dort nicht benannten.

Diesem Zwecke ist der Prozessbevollmächtigte rechtzeitig über „alle technischen Daten“ aller Personen, die einen eigenen Besitz in Wohnung haben, zu informieren.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungs-, Wirtschafts- und Mietrecht 2004, Seite 555 ff.

Schließlich möchten wir Ihre Aufmerksamkeit noch auf eine Entscheidung des Amtsgerichts Idstein vom 30.10.2003, Az.: 3URII111/01, veröffentlicht in der Neuen Zeitschrift für Mietrecht 2003, Nr. 83 ff. lenken.

Das Amtsgericht Idstein hatte sich mit der Frage zu befassen, ob eine Hausverwaltung, die Wohngeldausfälle gegen Wohngeldschuldner nicht zeitnah tituliert, auf Schadensersatz haftet, wenn diese später nicht mehr beigetrieben werden können.

In der Regel sind Hausverwalterverträge so gestaltet, wie in dem Fall, den das Amtsgericht Idstein zu entscheiden hatte: Die Hausverwalter sind ermächtigt, aber auch verpflichtet, Wohngeldausstände anzumahnen und rechtzeitig beizutreiben.

Dass hier möglicherweise Versäumnisse eintreten, dürfte nicht unbekannt sein.

Im Fall, den das Amtsgericht Idstein zu entscheiden hatten, waren die Wohngeldausstände über 15 Monate nicht geltend gemacht worden.

Nachdem man dann schließlich doch zur Titulierung geschritten war, stellte sich heraus, dass die Schuldner zwischenzeitlich in Vermögensverfall geraten waren.

Hier hat das Amtsgericht Idstein eine Schadensersatzpflicht des Verwalters genommen. Der Verwalter ist damit verpflichtet, rechtzeitig für die Beitreibung der Wohngeldausstände zu sorgen. Dies schließt die rechtzeitige Titulierung der Wohngeldausstände mit ein.

Es ist also für Verwalter wichtig zu prüfen, ob man mit der Titulierung „auf dem Laufenden ist“.

Für den Fall, dass hier Versäumnisse eintreten, haftet der Verwalter auf Schadensersatz.

Für den Verwalter bedeutet diese, dass er sich regelmäßig um offene Hausgeldzahlungen kümmern muss und deren Beitreibung rechtzeitig veranlassen muss.

Sollten Sie zu diesen Entscheidungen oder zu anderen Rechtsfragen weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen wie gewohnt gern zur Verfügung. Im übrigen hoffen wir, Ihnen mit diesen Urteilen einige interessante Probleme geschildert und näher gebracht zu haben.