

Mandantenrundsreiben vom 23.03.2005

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal d. J. möchten wir Sie wieder über einige aktuelle Entscheidungen unterrichten, die im Bereich des Mietrechts und des Wohnungseigentumsrechts interessant sind.

Wichtig ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass die Änderung der Zivilprozessordnung, durch die der Bundesgerichtshof auch in Wohnungsmietsachen für Revisionen zuständig geworden ist, sich wesentlich auf die Rechtsprechung und insbesondere die Vereinheitlichung der Rechtsprechung ausgewirkt hat.

Der VIII Senat des Bundesgerichtshofs, der für Wohnungs- und Mietsachen zuständig ist, ist in der Tat sehr produktiv.

So hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 19.01.2005 entschieden, dass die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters gemäß §§ 548 I S. 2, 200 S. 1 BGB auch dann bereits mit dem Zeitpunkt entsteht, in dem er die Mietsache zurückerhält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen.

Das Urteil wurde vom Bundesgerichtshof am 19.01.2005 erlassen und hat das Aktenzeichen VIII ZR 114/04.

Dem Verfahren lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Mieter einer Wohnung waren verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen. Das Mietverhältnis endete am 28.02.2002. Die Wohnung wurde am darauffolgenden Tag, d. h. am 01.03.2002 übergeben.

Nach der Übergabe stellten die Vermieter fest, dass noch verschiedene Mängel vorhanden sind. Sie forderten die Mieter auf, diese bis zum 15. März 2002 zu beseitigen. Zugleich kündigten sie an, nach Fristablauf eine Mangelbeseitigung abzulehnen und die Kosten der Ersatzvornahme geltend zu machen.

Die Mieter kamen dieser Aufforderung nicht nach. Die Vermieter führten daraufhin eine Ersatzvornahme durch und machten die Kosten gerichtlich geltend. Die Klageschrift wurde am 10.09.2002 bei Gericht eingereicht.

Die Beklagten erhoben daraufhin gemäß § 548 I BGB die Einrede der Verjährung. Die Verjährungsfrist betrage $\frac{1}{2}$ Jahr. Die Frist beginne mit der Übergabe. Damit sei die Verjährung am 28.08.2002 abgelaufen.

Die Kläger hielten dem entgegen, dass die Frist zur Berechnung der Verjährung erst mit dem 15. März 2002, d. h. dem Tag, an dem die gesetzte Frist abgelaufen sei, begonnen hätte.

Das Amtsgericht ist dem nicht gefolgt und hat die Klage wegen Verjährung abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen, aber die Revision zugelassen. Der Bundesgerichtshof bestätigte daraufhin das erstinstanzliche Urteil und wies darauf hin, dass die Frist aus § 548 I BGB gemäß § 548 I S. 2 BGB mit dem Zeitpunkt zu laufen beginne, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

Dass der Vermieter eine Nachfrist zur Mangelbeseitigung gesetzt habe bzw. auch einen Ersatzvornahmeschaden erst dann geltend machen könne, wenn eine Mangelbeseitigungsfrist verstrichen ist, spiele dem gegenüber keine Rolle.

Am eindeutigen Wortlaut des Gesetzes gebe es nichts zu diskutieren.

Der Bundesgerichtshof hat mit dieser Entscheidung in bemerkenswerter Weise Klarheit geschaffen und darauf hingewiesen, dass die kurzen gesetzlichen Fristen ausdrücklich zu beachten sind.

Dies bedeutet sowohl für Eigentümer, als auch für die Hausverwalter, dass sie bei ihrer Rechtsverfolgung jedenfalls darauf achten müssen, keine Ansprüche durch Verjährung zu verlieren, sondern möglichst zeitnah geltend zu machen. Aus anwaltlicher Sicht hat die zeitnahe Geltendmachung auch noch den Vorteil, dass die erforderlichen Beweismittel zur Vorbereitung eines Gerichtsverfahrens kurzfristig gesichert werden können.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2005, Seite 126 ff.

Ein weiteres interessantes Urteil wurde vom Landgericht Berlin am 16.07.2004 erlassen.

Das Landgericht hatte zu entscheiden, auf welcher Grundlage die Minderung der Wohnungsmiete zu berechnen ist, wenn Minderungsgrund in einer um 10 % niedrigeren Grundfläche, als vertraglich vereinbart, liegt.

Das Landgericht hat entschieden, dass die Minderung auf der Grundlage der vereinbarten Nettomiete ohne die Betriebskostenvorauszahlungen zu berechnen ist.

Das Landgericht hat hierzu die Revision zugelassen.

Der Bundesgerichtshof wird nun also zu entscheiden haben, ob die Mietminderung möglicherweise von der Bruttomiete zu berechnen ist.

Hierüber besteht in Literatur und Rechtsprechung seit langem Streit, wobei die Rechtsprechung mehrheitlich dazu tendiert, dass eine Mietminderung, sofern keine nebenkostenrelevanten Teile (Heizung) defekt sind, auf der Grundlage der Nettokaltmiete zu berechnen ist.

In der letzten Zeit mehren sich aber Stimmen, die auch unter Berücksichtigung der Gesetzesänderung zum 01.09.2001 damit argumentieren, dass sich die Miete aus dem Bestandteil Grundmiete und Betriebskosten zusammensetze, weil in § 535 BGB grundsätzlich keine Differenzierung zwischen diesen beiden Begriffen enthalten sei.

Auch in § 536 BGB, der die Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln beinhaltet, sei eine Differenzierung nicht vorgenommen.

Man wird abzuwarten haben, was der Bundesgerichtshof hierzu entscheidet und welcher der vertretenen Auffassung er sich anschließt. Ggf. wären dann Mieter nämlich berechtigt, bei Vorliegen von Mängeln weitaus größere Minderungsbeträge einzubehalten. Auch die Nebenkostenabrechnung bei mangelbehafteten Wohnungen würde dann weitaus komplizierter werden, weil entsprechende Abschläge hier herangezogen werden müssten.

Das Urteil wurde unter dem Aktenzeichen 67 S 165/04 erlassen. Es ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift WuM 2005, Seite 49 ff.

Abschließend möchten wir noch auf einen Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14.05.2004 hinweisen. Das Oberlandesgericht hatte in einer Wohnungseigentumssache zu entscheiden, ob in einem Altbau gelegenes Teileigentum durch angeblich dort übliche Feuchtigkeit beeinträchtigt werden darf. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat dies mit seinem o. g. Beschluss verneint. Es hat dazu ausgeführt, dass auch wenn die Isolierung des Kellergeschosses bei dem vor Jahren errichteten Haus nach den Regeln der Technik erfolgt sei, dies für alle Ewigkeiten so bleiben müsse. Ebenso wie andere Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (Außenfenster, Dach usw.) könnten Undichtigkeiten repariert werden bzw. hätten Eigentümer auch einen Anspruch darauf, das im Gemeinschaftseigentum stehende Mauerwerk in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Dies bedeutet, das Teileigentum, das im Keller liegt, auch, wenn die Isolierung ursprünglich einmal den Regeln der Technik entsprochen hat, später trotzdem instand zu halten ist. Es ist auf jeden Fall zu vermeiden, dass Schäden in dem Bereich auftreten. Der Beschluss hat das Aktenzeichen I?3 Bx 95/04. Es wurde u. a. in der Zeitschrift WuM 2005, Seite 209 veröffentlicht.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Themen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt gern zur Verfügung. Ansonsten hoffen wir, Sie mit diesen Urteilen über interessante Fälle zu unterrichtet zu haben.