

Mandantenrundschriften vom 21.03.2007

Sehr geehrte Mandanten,

auch im ersten Quartal des Jahres 2007 möchten wir Sie gerne über einige Urteile zu Fragen des Mietrechts und Wohnungseigentumsrechts informieren, die in der letzten Zeit gefällt wurden:

In einem interessanten Fall hatte der Bundesgerichtshof darüber zu entscheiden, ob es eine Mieter zur Last gelegt werden kann, wenn er sich falsch beraten lässt und dadurch einen Rechtsirrtum unterliegt:

Hintergrund der Auseinandersetzung war ein Rechtsstreit, in dem es um die Räumung und Herausgabe einer Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB ging, nachdem eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erfolgt ist.

Der Mieter hatte eine monatliche Bruttowarmmiete von € 577,08 zu zahlen. Darin enthalten waren € 157,82 für die Nebenkostenvorauszahlung.

Die Nebenkostenvorauszahlungen zahlte der Mieter jedoch nicht, weil ihn der Mieterverein geraten hatte, insoweit ein „Zurückbehaltungsrecht“ in Anspruch zu nehmen. Insgesamt war ein Betrag von € 1.736,02 offen. Das Mietverhältnis wurde daraufhin außerordentlich, hilfsweise ordentlich gekündigt.

Die Mieter waren der Auffassung gewesen, ein Zurückbehaltungsrecht an den Nebenkostenvorauszahlungen zu haben, weil der Mieterschutzverein ihnen empfohlen hatte, die Nebenkostenvorauszahlungen einzustellen. Hintergrund war, dass zu den Nebenkostenabrechnungen für die vorangegangenen Jahre keine Rechnungsbelege übersandt worden waren.

Tatsächlich hatte, wie wir berichtet hatten, der Bundesgerichtshof aber entschieden, dass ein Anspruch des Mieters auf die Übersendung von Rechnungsbelegen nicht besteht.

Damit entfällt auch ein Zurückbehaltungsrecht.

Die im vorliegenden Fall zu entscheidende Frage war nun, ob sich die Mieter den falschen Rat des Mietervereins zurechnen lassen müssen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass dies der Fall ist:

Der Schuldner muss die Rechtslage jeweils sorgfältig prüfen und soweit erforderlich, sich Rechtsrat einholen. Dabei ist die höchstrichterliche Rechtsprechung sorgfältig zu beachten.

Zwar hätten die Mieter diesen Anforderungen genügt, in dem sie Rechtsrat des Mieterschutzvereins eingeholt hätten und diesem Rechtsrat gefolgt seien. Sie hätten sich auch auf die Kompetenz des Mieterschutzvereins verlassen dürfen. Allerdings

hätten sich die Mieter das schuldhafte Verhalten des Mieterschutzvereins im Sinne von § 278 BGB (Haftung für Erfüllungsgehilfen) zurechnen lassen müssen.

Der Mieter hat nämlich gemäß § 278 BGB nicht nur das eigene Verschulden zu vertreten, sondern auch das Verschulden eines Dritten.

Dritter in diesem Sinne sei auch der Mieterschutzbund.

Der Mieterschutzbund sei damit Erfüllungsgehilfe.

Bis dahin gab es weder eine herrschende Meinung noch eine höchstrichterliche Rechtsprechung zu dieser Frage. In dieser Situation hätte der Mitarbeiter des Mieterschutzvereins nicht darauf vertrauen können, dass der Mieter mit seiner (bestrittenen und zweifelhaften) Rechtsauffassung, Anspruch auf die Übersendung von Belegen zu haben, durchdringen könne.

Bis dahin gab es weder eine herrschende Meinung noch eine höchstrichterliche Rechtsprechung zu dieser Frage. In dieser Situation hätte der Mitarbeiter des Mieterschutzvereins nicht darauf vertrauen können, dass der Mieter mit seiner (bestrittenen und zweifelhaften) Rechtsauffassung, Anspruch auf die Übersendung von Belegen zu haben, durchdringen könne.

Er habe daher fahrlässig gehandelt, als er dem Mieter in Kenntnis der ungeklärten Rechtslage die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts empfohlen habe.

Dies müsse sich der Mieter gemäß § 278 BGB zurechnen lassen.

Aus diesem Grunde sei die Kündigung wirksam gewesen.

Das Urteil kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs nachgelesen werden. Das Urteil wurde am 25.10.2006 gefällt und hat das Aktenzeichen VII ZR 102/06.

Ein weiteres interessantes Urteil hat das Landgericht Frankfurt am Main gefällt:

Das Landgericht hat entschieden, dass eine vorzeitige Kündigung wegen Verletzung der Schriftform des Mietvertrages treuwidrig ist, wenn der Mieter sich allein aus wirtschaftlichen Gründen aus einem Mietvertrag lösen möchte.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Über ein Büro wurde ein Mietvertrag geschlossen. Nach einiger Zeit wurde zusätzlich über ein weiteres Büro in selben Objekt ein zweiter Mietvertrag geschlossen, der in wesentlichen Bestandteilen auf den ersten Mietvertrag Bezug nahm. Im zweiten Mietvertrag war eine Laufzeit von 5 Jahren vereinbart.

Beide Verträge waren nicht körperlich miteinander verbunden.

Hierin sah die Mieterin einen Verstoß gegen § 550 BGB. Dieser regelt, dass Mietverträge, die für länger als 1 Jahr geschlossen werden, schriftlich abzufassen

sind. Ansonsten gilt ein solcher Mietvertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen und kann unter Berücksichtigung der einschlägigen Fristen ordentlich gekündigt werden.

Die Mieter versuchte sich, dies zu Nutze zu machen und aus dem unliebsam gewordenen Mietverhältnis vorzeitig auszuschneiden.

Das Landgericht Frankfurt hat diesem Versuch eine Absage erteilt.

Es hat damit argumentiert, dass die Kündigung gegen Treu und Glauben verstoße. Damit sei sie treuwidrig und unwirksam.

Das Landgericht Frankfurt hat die Entscheidung am 22.09.2006 gefällt. Das Urteil hat das Aktenzeichen 2-19O48/05 und ist veröffentlicht in der Zeitschrift INFO M 07, Seite 19.

Abschließend möchten wir Sie noch auf einen interessanten Punkt hinweisen, der insbesondere für die Abrechnung von Nebenkosten bzw. Hausgeld für das Jahr 2006 unter steuerlichen Gesichtspunkten sehr interessant werden kann.

Bekanntlich gibt es gemäß § 35 a EStG die Möglichkeit, haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend zu machen.

Dies hat in der letzten Zeit immer wieder Probleme bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung gebracht.

Das Problem dabei ist, dass nur die reinen Lohnkosten geltend gemacht werden können, nicht aber der Materialverbrauch.

Dienstleister sind aber regelmäßig nicht bereit, Kalkulationsgrundlagen offen zu legen und auf diese Weise der Konkurrenz mitzuteilen.

Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft fordern daher, dass der Gesetzgeber hier Prozentanteile als pauschale Angaben zulässt.

Wir fügen Ihnen hierzu eine Presseinformation vom 26.02.2007 der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft aus Berlin an.

Wir sind gespannt, wie das Bundesfinanzministerium auf die Forderungen der Immobilienwirtschaft reagiert.

Ob sich hier allerdings das Problem in dem Ausmaß, wie es zurzeit in Fachkreise diskutiert wird, realisieren wird, bleibt abzuwarten.

Die Verwalter sollten jedenfalls an dieser Stelle sowohl bei den Mietern, als auch bei den WEG-Abrechnungen, einen gesonderten Ausweis über die in den jeweiligen Positionen, die haushaltsnahe Leistungen enthalten, beinhalteten Lohnkostenanteile auf der Abrechnung mitteilen.

Gegebenenfalls sollte auch in der Eigentümerversammlung die Problematik angesprochen werden.

Die Stellungnahme des Bundesfinanzministeriums zu den aufgeworfenen Problemen bleibt abzuwarten.

Wir werden Sie darüber auf dem Laufenden halten.

Wir hoffen Sie, mit diesen Urteilen und den weitergehenden Informationen zu interessanten Themen unterrichtet zu haben.