

Mandantenrundsreiben vom 08.07.2008 (XXX)

Sehr geehrte Mandanten,

auch im 2. Quartal d. Jahres hat es wieder interessante Entscheidungen im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht gegeben.

Am 20.02.2008 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Mieter keinen Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer von ihm als unberechtigt erachteten Abmahnung hat.

Eine entsprechende Feststellungsklage ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs unzulässig.

Der Klage lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger war seit langem Mieter einer Wohnung, die dem Beklagten gehörte.

Im Verlauf des Jahres 2005 beschwerten sich andere Mieter im Hause über den Mieter, dass er die Hausordnung nicht einhalte und insbesondere Ruhezeiten durch ein überlaut eingestelltes Fernsehgerät störe.

Der Vermieter erteilte ihm daraufhin eine Abmahnung.

Der Mieter trat dieser Abmahnung entgegen, bestritt die Vorfälle und verlangte die Rücknahme/Beseitigung der Abmahnung bzw. deren Unterlassung.

Weiterhin verlangte er festzustellen, dass die Abmahnung zu Unrecht erfolgt sei.

Mit seinen Anträgen hielt sich der Mieter an das im Arbeitsrecht übliche Procedere.

Der Bundesgerichtshof hat jedoch für das Mietrecht entschieden, dass ein entsprechender Anspruch nicht bestehe und eine insoweit erhobene Feststellungsklage unzulässig sei.

Ein Anspruch auf Unterlassung oder Rücknahme einer Abmahnung ergäbe sich aus dem Gesetz nicht. Ein solcher Anspruch sei weder im Mietrecht der §§ 535 ff. BGB geregelt, noch lasse er sich unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben herleiten. Eine Abmahnung, auch wenn Sie unberechtigt sei, verletze den Mieter nicht in seinen Rechten.

Bei einer Abmahnung handle es sich um eine rechtsgeschäftsähnliche Erklärung, die darauf abziele, einer Vertragspartei ein mögliches Fehlverhalten vor Augen zu führen mit der Aufforderung, dieses Verhalten in Zukunft zu unterlassen.

Wir gehen davon aus, dass sich das hier zum Tragen kommende Prinzip auch in weiteren Entscheidungen des BGH niederschlagen wird.

Einen weitergehenden Inhalt oder eine darüber hinausgehende Wirkung habe eine Abmahnung jedoch nicht.

Die rechtliche Wertung, die einer Abmahnung im Arbeitsrecht beigemessen werde, komme einer mietrechtlichen Abmahnung nicht zu.

Erst, wenn unter Bezugnahme auf eine oder mehrere erteilte Abmahnungen eine fristlose Kündigung gem. §§ 543, 569 BGB erklärt würde, könne eine Abmahnung zu einer Rechtsfolge führen.

Dann sei es aber möglich, in einem Räumungsrechtsstreit über die Wirksamkeit und Begründetheit einer Abmahnung zu verhandeln.

Bis dahin jedoch zeitige eine Abmahnung keine Wirkungen, so dass sie auch mit Rechtsmittel nicht angegriffen werden könne.

Das Urteil des BGH hat das Aktenzeichen VIII ZR 139/07 und kann unter www.bundesgerichtshof.de im Internet nachgesehen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2008, Seite 217 ff.

Ein weiteres wesentliches Urteil hat der Bundesgerichtshof am 20.02.2008 gefällt.

Die Frage, die dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt worden war, richtete sich nach dem Abrechnungsmodus in einem Mietverhältnis.

Nach Auffassung etlicher Obergerichte war in einem Mietverhältnis eine Abrechnung nur nach dem sog. Leistungsprinzip möglich.

Unter „Leistungsprinzip“ (auch Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip) wird eine Abrechnung verstanden, nach der diejenigen Betriebskosten abgerechnet werden, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind.

Unter dem sog. Abflussprinzip (auch Abrechnung nach Rechnungen oder Ausgabenabrechnung genannt) wird eine Abrechnung verstanden, bei der vom Vermieter alle Kosten, mit denen er im Abrechnungszeitraum belastet wird, in die Abrechnung eingestellt werden dürfen.

Danach können alle bezahlten Rechnungen in die Abrechnung eingestellt werden, auch wenn sie nicht im jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind, aber im Abrechnungszeitraum bezahlt wurden.

Die bisher wohl herrschende Auffassung war der Ansicht, dass im Mietrecht nur nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden darf, nicht aber nach dem Abflussprinzip. Das Abflussprinzip wurde dagegen vor allen Dingen in der sog. WEG-Abrechnung verwandt.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass beide Prinzipien der jeweiligen Abrechnung zugrunde gelegt werden können.

Begründet hat der Bundesgerichtshof seine Entscheidung damit, dass die Vorschriften der §§ 546 ff. und die Gesetzesmaterialien keine bestimmte Zeit für die Zuordnung der Betriebskosten festlegten.

Sofern nichts anderes vereinbart sei, sei der Vermieter auch nicht vertraglich an eine bestimmte Abrechnungsmethode gebunden.

Eine Betriebskostenabrechnung muss grundsätzlich den Anforderungen des §§ 259 BGB entsprechen. Sie muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben beinhalten. Sie muss unter Zugrundelegung eines billigen und gerechten Umlageschlüssels erfolgen.

Eine Festlegung auf irgendein bestimmtes Prinzip sei dem Gesetz nicht zu entnehmen, so dass der Vermieter bei Beachtung der vorgenannten Maßgaben berechtigt sei, nach dem von ihm preferierten Prinzip umzulegen.

Der Bundesgerichtshof bringt hiermit eine Erweiterung der Möglichkeiten des Vermieters zur Abrechnung ins Spiel, die letztendlich zu einer Vereinfachung führen wird.

Hintergrund ist, dass die meisten WEG-Abrechnungen nach dem Abflussprinzip erfolgen und diese nunmehr quasi einzeln auf den Mieter übertragen werden können.

Das Urteil hat das Aktenzeichen VIII ZR 27/07. Es kann von der BGH-Homepage heruntergeladen werden. Es u. a. veröffentlicht in der WuM 2008, Seite 285 ff.

Auf eine wesentliche Änderung im WEG-Recht möchten wir abschließend hinweisen:

Bislang war in § 47 WEG geregelt, dass im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung die außergerichtlichen Kosten eines Verfahrens grundsätzlich gegeneinander aufzuheben seien und nur die Gerichtskosten nach billigem Ermessen zu verteilen seien. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer seine Hausgeldzahlungen nicht pünktlich leistete, war bislang schon von der Rechtsprechung eine Ausnahme dahingehend gemacht worden, dass es billigem Ermessen entspreche, dem säumigen Miteigentümer die gesamten Kosten aufzuerlegen.

Das Amtsgericht Dortmund hatte nun zu entscheiden, wie die Rechtsfrage der Kostentragungslast nach Überführung des WEG-Verfahrens aus dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in das Verfahren nach den Regeln der ZPO zu behandeln ist.

Das Amtsgericht Dortmund hat dazu entschieden, dass die Kosten in der Regel von der unterliegenden Prozesspartei zu erstatten sind.

Für den Fall, dass ein WEG als Verband an einem Verfahren beteiligt war, kann unter Umständen sogar eine Kostenlastentscheidung gegen den Verband ergehen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Das Amtsgericht musste nach einem Vergleich der Parteien in einem Beschlussanfechtungsverfahren auch über die Verfahrenskosten entscheiden. Das Amtsgericht legte diese den beklagten Wohnungseigentümern als Gesamtschuldern auf.

Das Gericht stellte dazu dar, dass eine Kostenentscheidung nur gegen die Wohnungseigentümer, nicht aber gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ergehen könne. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei nämlich nicht am Verfahren beteiligt gewesen.

Dies ergäbe sich daraus, dass eine Klage in Anfechtungssachen gegen die Eigentümer, nicht aber gegen den Verband zu richten sei.

Damit ergäbe sich eine Verpflichtung der beklagten Miteigentümer, die Kosten als Gesamtschuldner zu tragen.

Eine Verteilung nach Kopfanteilen, wie § 100 Abs. 1 ZPO dies vorsehe, oder nach Miteigentumsanteilen i. S. v. §§ 10 Abs. 8, 16 Abs. 2 WEG falle aus.

Dem obsiegenden Kläger könne nicht zugemutet werden, gegen jeden Miteigentümer wegen der Kostenerstattung evtl. anteilig vorgehen zu müssen.

Das Urteil ist in der Literatur z. T. auf Kritik gestoßen.

Wir meinen, dass die Entscheidung des Amtsgerichts Dortmund in praktikabler Weise versucht, den Problemen, die die Rechtsänderung aufgeworfen hat, Rechnung zu tragen.

Das Amtsgericht Dortmund hat den Beschluss am 28.11.2007 gefasst. Er hat das Aktenzeichen 511 C 3/07.

Veröffentlicht ist der Beschluss u. a. in der Zeitschrift NJW Spezial 2008, Seite 163.

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

Für Ihr Interesse danken wir Ihnen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen wie gewohnt selbstverständlich sehr gern zur Verfügung