

Mandantenrundsreiben Mietrecht 4. Quartal 2008 vom 29.12.2008

Sehr geehrte Mandanten,

auch im letzten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie noch über einige interessante Entscheidungen aus der Rechtsprechung informieren.

Eine Rechtsfrage, die Hausverwalter seit Einführung der Steuersparmöglichkeiten für sog. „haushaltsnahe Dienstleistungen“ immer wieder beschäftigt, ist die Frage, ob der WEG Verwalter bei der Erstattung seiner Jahresabrechnung die einschlägigen Kosten separat ausweisen muss.

Dazu hat das Landgericht Bremen unter dem Aktenzeichen 4 T 438/07 am 19.05.08 einen Beschluss gefasst.

Das Landgericht Bremen hat festgestellt, dass der gesonderte Ausweis jedenfalls nicht ohne Zusatzhonorar verlangt werden darf.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Wie bekannt ist, können Wohnungseigentümer (aber mittelbar auch Mieter) seit dem Veranlagungszeitraum 2006 in Steuererklärungen haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 a Einkommenssteuergesetz steuermindernd absetzen.

Voraussetzung ist aber, dass die Aufwendungen gesondert in Rechnung gestellt werden.

Dies gilt auch dann, wenn die Aufträge von einer Wohnungseigentümergeinschaft oder vom Verwalter vergeben wurden.

Das Finanzamt erkennt solche Aufwendungen aber nur dann an, wenn sie auf der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt sind oder durch eine Bescheinigung des Verwalters nachgewiesen sind.

Vor diesem Hintergrund war streitig, ob der Verwalter die Ausweisung in Ergänzung seiner Abrechnung – gegebenenfalls auch nachträglich – kostenfrei erstellen muss, oder ob er lediglich gegen Leistung einer entsprechenden Gebühr dazu verpflichtet werden kann.

Insbesondere dort, wo Verträge keine entsprechende Regelung beinhalteten, gab es hierüber regelmäßig Streit.

Der Beschluss des Landgerichts Bremen regelt nun ganz klar, dass ein Anspruch sich möglicherweise unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben ergeben kann, dies aber nur dann gilt, wenn die Eigentümer bereit sind, dem Verwalter hierfür ein Entgelt zu leisten.

Der Entscheidung des Landgerichts Bremen ist im Ergebnis zuzustimmen.

Grundsätzlich ist nicht einzusehen, warum Hausverwalter – kostenfrei – Arbeiten übernehmen sollen, die bei Vertragsschluss nicht zum Leistungsumfang gehört haben.

Unter diesem Gesichtspunkt ist jedenfalls eine Anpassung der Verwaltervergütung gerechtfertigt.

Auf der anderen Seite sollten Verwalter durch entsprechende Anpassung der Verwalterprogramme und entsprechende Regelungen mit den beauftragten Serviceunternehmen dafür Sorge tragen, dass die Angaben ohne großen bürokratischen Aufwand gemacht werden können.

Unter dem Gesichtspunkt „Service“ sollte darüber nachgedacht werden, ob wirklich jedenfalls für die Zukunft - eine Erhöhung der Gebühr verlangt werden soll.

Der Beschluss ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift WuM 2008, Seite 425, und in der Zeitraum Info M 2008, Seite 387.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Europäische Gerichtshof am 03.04.08, Aktenzeichen C 306/06, gefällt.

Der Europäische Gerichtshof hat festgestellt, dass Verzug bei einer Banküberweisung dann eintritt, wenn der Überweisungsbetrag nicht rechtzeitig gutgeschrieben ist. Auf die rechtzeitige Ausführung der Überweisungshandlung (Einreichung des korrekt ausgefüllten Überweisungsformulars bei der Bank und ausreichende Deckung des Kontos) komme es dagegen nicht an.

Die Entscheidung kann auf der Homepage des Europäischen Gerichtshofs unter www.curia.europa.eu nachgelesen werden.

Der Entscheidung lag ein Rechtsstreit zwischen einem privaten Telefonanbieter und der Deutschen Telekom AG zugrunde.

Die Deutsche Telekom AG hatte Rechnungsbeträge in einem derartigen Umfang erst 30 Tage nach Zugang der Rechnung gutgebracht, dass für den privaten Telefonanbieter Zinsen in einer Größenordnung von über € 500.000,00 angefallen waren.

Der private Telefonanbieter verklagte daraufhin die Deutsche Telekom AG auf Schadensersatz und Erstattung der ihm entgangenen Zinsen.

In dem Prozess wehrte sich die Telekom damit, dass sie für die Überweisungen alle von ihr vorzunehmenden Handlungen (Ausfüllen der entsprechenden Überweisungsformulare bzw. Eingabe in den entsprechenden PC sowie ausreichende Deckung) erledigt habe.

Nach der bisherigen Rechtsprechung in Deutschland (vergleiche z. B. BGH vom 05.12.1963, Az.: II ZR 219/62) kam es nur darauf an, nicht aber darauf, dass der Betrag auch rechtzeitig gutgebracht sei. Das Verschulden der Bank habe der Schuldner nicht zu tragen, weil er alles ihm mögliche getan habe, um für eine

rechtzeitige Leistung zu sorgen.

Der Europäische Gerichtshof hat diese Rechtsprechung nunmehr kassiert und unter Hinweis auf Artikel 3 der Richtlinie 2000/35/BG, dort Abs. 1 Buchstabe C Ziffer ii, festgestellt, dass entscheidend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung die Gutschrift auf dem Konto des Gläubigers sei, nicht aber die Ausführung der Zahlungshandlung.

Dieses Urteil, das nach unserer Auffassung in der Rechtsprechung in Deutschland noch viel zu wenig berücksichtigt wurde, stärkt die Gläubigerrechte.

Insbesondere wird damit verhindert, dass Schuldner am „letzten Tag“ der Zahlungsfrist noch abends zur Bank laufen, einen Überweisungsträger ausgefüllt einwerfen und die Gutschrift erst Tage später erfolgt.

Das Urteil ist u. a. auch veröffentlicht in der Zeitschrift Info M 2008, Seite 453.

Die letzte Entscheidung über die wir berichten möchten, ist ein Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 14.08.08, Aktenzeichen 1 ZW 39/08.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass zur Räumung gegen einen besitzenden Untermieter ein Titel vorhanden sein muss, in dessen Rubrum sämtliche Besitzer genannt sind.

Der Angelegenheit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Mieter hat die Miete nicht mehr bezahlt. Ihm wurde bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 543, 569 BGB fristlos gekündigt. Als der Gerichtsvollzieher zur Räumung erschien, trat ihm ein „Untermieter“ entgegen und legte ihm einen mit dem Mieter abgeschlossenen Mietvertrag vor. Der Gerichtsvollzieher stellte die Räumung ein und forderte den Vermieter auf, auch gegen den Untermieter einen Titel zu beschaffen.

Gegen die Weigerung des Gerichtsvollziehers wehrte sich der Vermieter und beschränkte den Rechtsweg.

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsmittel im Ergebnis zurückgewiesen.

Die Entscheidung hat für Vermieter, insbesondere aber auch für Hausverwaltungen, besondere Bedeutung.

Bevor eine Räumungsklage durchgeführt wird, muss auf jeden Fall festgestellt werden, wer den tatsächlichen Besitz an der Wohnung ausübt.

Der Besitz bezeichnet die tatsächliche Sachherrschaft.

Das bedeutet, dass nicht nur gegen den Mieter geklagt werden muss, sondern der Titel eben auch etwaige weitere Besitzer umfassen muss.

Vom Besitzer zu unterscheiden ist der Besitzdiener.

Besitzdiener sind regelmäßig solche Mitbewohner, die keine von eigenem Herrschaftswillen getragene Sachherrschaft ausüben, also insbesondere Kinder oder nur gelegentlich in der Wohnung lebende Partner, wie etwa ein Freund oder eine Freundin.

Sobald jedoch jemand in der Wohnung mitlebt, wie etwa ein Lebenspartner, der eigene Herrschaft über die Wohnung getragen von einem eigenen Herrschaftswillen ausübt, muss dieser – auch wenn er nicht Vertragspartner ist – in der Räumungsklage bezeichnet werden.

Daher ist es in Zukunft besonders bedeutsam, sich vor Einreichung entsprechender Maßnahmen darüber zu informieren, wer wirklich in der Wohnung lebt und wie sich der Aufenthalt in der Wohnung vollzieht.

Insbesondere, wenn dem Eigentümer oder dem Verwalter Informationen über die Aufnahme eines Dritten in die Wohnung (z. Bsp. neuer Lebenspartner o. ä.) bekannt werden, müssen diese Erkenntnisse weitergegeben werden, damit der Anwalt entsprechend reagieren kann.

Ansonsten droht folgende Situation:

Zwar liegt ein Räumungstitel gegen den Mieter vor, aber die Wohnung wird trotzdem nicht geräumt und herausgegeben, weil noch ein Räumungstitel gegen den Dritten erwirkt werden muss, was zum einen mit erheblichen Kosten verbunden ist, zum anderen zu einer ganz erheblichen Zeitverzögerung führt.

Das Urteil ist einzusehen auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de. Es ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift NJW spezial 2008, Seite 737.

Sollten Sie zu diesen Entscheidungen oder zu anderen Entscheidungen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Ansonsten hoffen wir, Ihnen mit diesen Ausführungen einige interessante Rechtsfragen näher dargestellt zu haben.