

Mandantenrundschriften Mietrecht 3. Quartal 2010 vom 03.09.2010

Sehr geehrte Mandanten,

im dritten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie mit unserem Mandantenrundschriften gerne über folgende interessante Entscheidungen aus dem Mietrecht bzw. dem WEG-Recht unterrichten:

I.

Der Bundesgerichtshof hat in der ersten Entscheidung, über die wir berichten möchten, zu folgender Frage Stellung genommen:

Muss der Mieter, wenn über Jahre hinweg in den Betriebskostenabrechnungen der immer gleiche Fehler auftaucht, diesen Fehler jährlich wieder neu rügen oder reicht es aus, wenn er ihn bereits mehrfach in der Vergangenheit gerügt hat?

Der Bundesgerichtshof hat diese Frage so entschieden, dass der Mieter verpflichtet ist, den Fehler jährlich wieder erneut zu rügen.

Der Angelegenheit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Vermieter erstellte seine Betriebskostenabrechnung stets unter Einbeziehung der Grundsteuer. Dies war nach dem Mietvertrag nicht zulässig.

Die Mieter rügten dies, wobei sie anwaltliche Hilfe in Anspruch nahmen.

Da der Mangel in den Folgejahren immer wieder auftauchte, verzichteten die Mieter später auf eine Beanstandung.

Der Vermieter verklagte daraufhin die Mieter auf Zahlung der Abrechnungsspitze aus den letzten Abrechnungen.

Der Bundesgerichtshof gab der Klage statt, da die Mieter mit Einwendungen gegen die Abrechnung ausgeschlossen seien. Es wurde auf den Abrechnungsausschluss des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB verwiesen, nach dem Mieter innerhalb eines Jahres ab Zugang der Abrechnung etwaige Bedenken geltend machen müssen.

Dies sei im vorliegenden Fall nicht geschehen, so dass der Mieter mit Einwendungen ausgeschlossen sei.

Die Mieter verwiesen zwar darauf, dass sie den Mangel doch in der Vergangenheit bereits mehrfach gerügt hätten. Damit jedoch drangen sie beim Bundesgerichtshof nicht durch. Die Bestimmung des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB diene dem Ziel, endgültigen Rechtsfrieden zu schaffen. Dieses Ziel sei dann nicht erreicht, wenn der Mieter seine Einwendungen nicht innerhalb der Jahresfrist vorbringen müsse, sondern sich darauf verlassen könne, bereits in der Vergangenheit Einwendungen gebracht zu haben.

Damit sei für den Vermieter eben nicht klar, ob der Mieter seine Bedenken auch der

neuen Abrechnung entgegenhalte oder ob er seine Bedenken mittlerweile zurückgestellt habe.

Unter diesem Gesichtspunkt müsse vom Einwendungsausschluss ausgegangen werden, so dass der Vermieter mit seiner Klage Recht bekam.

Das Urteil vom 12.05.2010 hat das Aktenzeichen VIII ZR 185/09 und kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden. Es u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial 2010, Seite 450.

II.

Eine weitere interessante Entscheidung, über die wir kurz berichten möchten, hat das Amtsgericht Ludwigsburg in seinem Urteil vom 27.04.2005 unter dem Aktenzeichen 5 C 80/05 gefasst.

In dieser Entscheidung ging es darum, ob der Mieter einen Anspruch gegen die Hausverwaltung hat, ihm die ladungsfähigen Daten des Vermieters mitzuteilen.

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Immer wieder liest man in Mietverträgen, die von Hausverwaltungen ausgefertigt werden, lediglich den Namen oder eine geschäftliche Bezeichnung des Vermieters mit dem Zusatz, dieser werde durch die Hausverwaltung vertreten. Eine Formulierung sieht in etwa so aus:

„GbR Große Straße 1“, vertreten durch die Hausverwaltung Meier GmbH

Aus einer derartigen Bezeichnung lassen sich für den Mieter weder die Namen noch die ladungsfähigen Anschriften seiner Vermieter ablesen, so dass zum einen Zweifel darüber bestehen, wer überhaupt Vermieter ist und im Übrigen der Mieter auch nicht in der Lage ist, etwaige Ansprüche gegen den Eigentümer geltend zu machen.

Immer wieder haben Hausverwaltungen sich in der Vergangenheit geweigert, die technischen Daten des Vermieters herauszugeben, um diesen quasi zu schützen.

Das Amtsgericht Ludwigsburg hat in seinem oben genannten Urteil nunmehr entschieden, dass der Mieter Anspruch gegen die Hausverwaltung auf Bekanntgabe dieser Daten hat. Der Klage des Mieters gegen die Hausverwaltung, man möge ihm die ladungsfähigen Anschriften der Vermieter mitteilen, wurde stattgegeben.

Zur Entscheidung ist auszuführen, dass der Anspruch des Mieters zu Recht bejaht wurde.

Der Mieter muss wissen, mit wem er einen Vertrag geschlossen hat. Sollten sich hieran Zweifel ergeben, bestehen im Ergebnis Bedenken gegen den wirksamen Abschluss eines Mietvertrages, weil möglicherweise keine Einigung über die Parteien zustande gekommen ist.

Dieses Risiko sollte keine Hausverwaltung eingehen.

Auch das Argument, man wolle den Vermieter vor Belästigungen durch den Mieter schützen, ist mit der Entscheidung des Amtsgerichts Ludwigsburg letztlich abgeschnitten, weil sich der Ärger nunmehr auf die Hausverwaltung beschränkt hat, ohne dass letztendlich eine Auseinandersetzung vom Vermieter ferngehalten werden konnte.

Es ist daher sinnvoll, den Vermieter im Rubrum des Mietvertrages ordnungsgemäß zu bezeichnen, d. h. auch seine Anschrift usw. anzugeben.

Der Vermieter kann sich dann darauf einstellen, dass er für den Fall einer Auseinandersetzung mit dem Mieter eben unmittelbar angesprochen wird.

Auf der anderen Seite läuft er dann nicht Gefahr, „plötzlich und unerwartet“ mit einer gerichtlichen Auseinandersetzung überzogen zu werden, weil er eben von vornherein über die gesamte Auseinandersetzung informiert ist.

Das Urteil ist vorab veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2010, Seite 446.

III.

Schließlich möchten wir noch über eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf berichten:

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte zu der Frage Stellung zu nehmen, ob der Mieter in Verzug kommt, wenn die Mietzahlung zwar rechtzeitig abgesandt, aber nicht rechtzeitig auf dem Konto des Vermieters angekommen sei.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat in seinem Beschluss vom 28.09.2009 entschieden, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung nicht genüge, dass die Leistungshandlung (etwa die Erteilung eines Überweisungsauftrages) bis zum vereinbarten Kalendertag vorgenommen würde, sondern dass es darauf ankomme, dass der Vermieter am vereinbarten Tag über den Zahlbetrag verfügen könne und dazu eine Gutschrift auf seinem Konto erfolgt sei.

Die Problematik, die dem Fall zugrunde liegt, war in Deutschland lange Zeit anders gesehen worden.

Danach war es für die Rechtzeitigkeit der Leistung ausreichend, wenn die Leistungshandlung (Überweisung) rechtzeitig ausgeführt und das Konto gedeckt war.

Auf die Rechtzeitigkeit des Zugangs kam es nicht an.

Argumentiert wurde seinerzeit damit, dass der Mieter die Geschwindigkeit, mit der eine Bank seine Überweisungen ausführe, nicht beeinflussen könne.

Dies wurde durch eine spektakuläre Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs aus dem Jahre 2008 beendet.

Der Europäische Gerichtshof hatte sich im Rahmen der Auslegung der Richtlinie 2000/35/EG zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr dahingehend

geäußert, dass es nicht auf die Leistungshandlung, sondern auf den Leistungserfolg, d. h. also den Eingang der Zahlung auf dem Konto, ankomme.

Zwar ging es in der Entscheidung um die Regeln für die Zinsen bei Zahlungsverzug. Es hat sich aber in der Rechtsprechung zwischenzeitlich die Überzeugung durchgesetzt, dass die grundlegende Entscheidung auch auf andere Rechtsgebiete und für andere Fragen anzuwenden sei.

Dem ist auch jetzt das Oberlandesgericht Düsseldorf in seinem oben zitierten Beschluss vom 28.09.2009 zum Aktenzeichen 24 U 120/09 gefolgt.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat eine Berufung zurückgewiesen, weil diese keine Erfolgsaussicht habe.

Da die Miete nicht am 3. Werktag auf dem Konto des Vermieters eingegangen sei, seien die Mieter in Verzug gewesen.

Damit sei eine fristlose Kündigung wirksam gewesen, so dass die vom Vermieter eingereichte Räumungsklage – wie das Landgericht bereits in I. Instanz entschieden hatte – durchgehe und der Mieter die Räume räumen und herausgeben müsse.

Die Entscheidung ist veröffentlicht in der Zeitschrift Immobilien & Mietrecht 2010, Seite 270.

Die Entscheidung verdient Zustimmung.

Auch wenn der Mieter die Geschwindigkeit, mit der bei seiner Bank gearbeitet wird, nicht beeinflussen kann, liegt es doch in seiner Risikosphäre, dass das Geld pünktlich beim Vermieter ankommt.

Wenn seine Bank also langsam arbeitet, muss der Mieter die Überweisung entsprechend früher ausführen.

Dem Vermieter, der seinerseits oftmals auch Zahlungsverpflichtungen hat, kann nicht zugemutet werden, hier noch zu warten, bis sich die Mieterbank „bequem“, Aufträge auszuführen.

Sofern hier Verzögerungen eintreten, gehen diese zu Lasten des Mieters.

Letztlich kommt der Bank die Stellung eines Erfüllungsgehilfen des Mieters zu, so dass er sich deren Fehlverhalten gemäß § 278 BGB auch zurechnen lassen muss.

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

Ansonsten hoffen wir, Ihnen wieder einige interessante Themen aus der Rechtsprechung nahe gebracht zu haben.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.

