

Mandantenrundsreiben Mietrecht 2. Quartal 2014 vom 16.06.2014

Sehr geehrte Mandanten,

im zweiten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gerne über folgende interessante Urteile informieren:

Eine interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zur Frage des Schadenersatzanspruchs gegen den Mieter, der einen Schlüssel verloren hatte, gefällt.

Im vom Bundesgerichtshof am 05.03.2014 entschiedenen Fall ging es um eine durchaus übliche Problematik:

Der Mieter erhält mehrere Wohnungsschlüssel, mit denen sich auch die Haustür für das Objekt öffnen lässt.

Für die Schlüssel quittiert er.

Am Ende des Mietverhältnisses teilt er mit, dass er einen Schlüssel verloren habe.

Die Wohnungseigentümergeinschaft, zu der auch der Vermieter gehört, nimmt daraufhin den Mieter auf Zahlung von Schadenersatz in Anspruch und verlangt die Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage ersetzt.

Während das Landgericht Heidelberg diesem Anspruch grundsätzlich stattgegeben hat, hat der Bundesgerichtshof die Klage abgewiesen.

Voraussetzung für einen Schadenersatzanspruch sei, dass ein erstattungsfähiger Vermögensschaden entstanden sei. Dieser fehle im vorliegenden Fall.

Ein Anspruch könne deshalb nicht angenommen werden, weil keine Sachbeschädigung vorliege. Eine Sache oder Sachgesamtheit sei nur dann beschädigt, wenn ihre Sachsubstanz als solche verletzt sei.

Der Verlust eines Schlüssels führe aber bei der geboten wertenden Betrachtung nicht zu einer Beeinträchtigung der Sachsubstanz der Schließanlage.

Diese funktioniere ja ohne weiteres auch dann, wenn der alte Schlüssel weg sei oder durch einen nachgefertigten Schlüssel ersetzt worden sei.

Es sei lediglich ein Eingriff in die „Sicherungsfunktion“ denkbar.

Voraussetzung sei aber, dass sich ein Vermögensschaden realisiert habe. Dazu müsse sich die aus dem Verlust des Schlüssels resultierende Missbrauchsgefahr derart zu einem Sicherheitsrisiko verfestigt haben, dass dies einem Substanzschaden gleich komme.

Das sei jedoch in Fällen, wie dem Verlust eines einzelnen Schlüssels, regelmäßig nicht der Fall.

Es komme nämlich lediglich zu einer abstrakten Gefährdung, die allerdings keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden darstelle.

Lediglich dann, wenn sich unter konkret gegebenen Einzelfallumständen eine unmittelbar anzunehmende Missbrauchsgefahr nachweisen lasse, könne man von einem Gefährdungspotenzial ausgehen, das einer Vermögenseinbuße gleich komme.

Dies sei jedoch im vorliegenden Fall nicht vorgetragen gewesen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 05.03.2014, Az.: VIII ZR 205/13, kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2014, Seiten 279 ff.

Die Entscheidung mag auf den ersten Blick überraschen.

Es gibt aber mehrere Gründe, die dafür sprechen, dass das Urteil berechtigt ist:

Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass die Schadensersatzansprüche von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht wurden. Diese hat allerdings keinen unmittelbaren Vertrag mit dem Mieter.

Das heißt, dass im vorliegenden Fall keine Ansprüche wegen Pflichtverletzung (§§ 280 ff. BGB) in Betracht kommen, sondern lediglich deliktsrechtliche Ansprüche (§§ 823 Abs. 1 ff. BGB).

Diese setzen aber einen unmittelbaren Substanzverlust voraus, was eben beim Verlust eines Schlüssels gerade nicht der Fall ist.

Darüber hinaus ist in der Tat beim Verlust eines Wohnungsschlüssels nicht unmittelbar davon auszugehen, dass dieser von einem potenziellen Einbrecher gefunden wird und der Einbrecher dann auch noch weiß, wo der Schlüssel hingehört.

Da sind schon viele Zufälle erforderlich, damit überhaupt ein Einbruch entstehen kann. Der Bundesgerichtshof hat die Frage, dass der Schlüssel „bewusst“ vom ehemaligen Mieter verloren wurde, um damit selbst einen Einbruch zu begehen, außen vor gelassen, weil entsprechende Anhaltspunkte dafür nicht bestanden.

Gegebenenfalls wäre die Problematik über den Rechtsgedanken einer Drittschadensliquidation zu lösen gewesen.

Dies hat der Bundesgerichtshof aber nicht akzeptiert.

Unter Umständen sollte man der tatsächlichen Problematik dadurch Rechnung tragen, dass man eine entsprechende Regelung in den Mietvertrag aufnimmt und den Passus insoweit als echten Vertrag zu Gunsten Dritter bezeichnet. Danach könnte man in die Verträge schreiben, dass dem Mieter bekannt ist, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Ihm sei weiter bekannt, dass die Wohnung in einem Wohnungseigentumsobjekt liege.

Für den Fall, dass er den auch zur Hausschließanlage passenden Wohnungsschlüssel verliere, verpflichte er sich gegenüber der WEG im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter auf Erstattung sämtlicher Kosten, die mit dem Verlust des Wohnungsschlüssels einhergingen.

Wir meinen, dass eine derartige Regelung die Problematik lösen könnte.

In einem weiteren interessanten Urteil hat der Bundesgerichtshof zur Frage Stellung genommen, ob die Hausverwaltung bei einer Mieterhöhung ausdrücklich darauf hinweisen müsse, dass sie für den Vermieter handle und dazu gegebenenfalls noch eine Originalvollmacht vorlegen müsse.

Der Bundesgerichtshof hat diesen Formalitäten letztlich eine Absage erteilt.

Nach seinem Urteil vom 02.04.2014, Az.: VIII ZR 231/13, genügt bei einem Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 a Abs. 1 BGB, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch die Hausverwaltung aus den Umständen ergibt. Einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung sowie der namentlichen Benennung des Vermieters bedürfe es jedoch nicht.

Dem Verfahren lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung schrieb die Mieter an und bat sie um Erteilung der Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Verwiesen wurde auf die §§ 558 ff. BGB. Zur Begründung nahm die Hausverwaltung auf den einschlägigen Mietspiegel Bezug.

Dabei teilte die Hausverwaltung weder ausdrücklich mit, dass sie für den Vermieter auftrete, noch legte sie eine Originalvollmacht vor.

Die Mieter wandten sich dagegen und verwiesen darauf, dass das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei.

Es fehle die Offenlegung der Stellvertretung. Die Vermieter seien nicht namentlich bezeichnet.

Erst recht sei keine Vollmacht angefügt worden.

Dieser Auffassung hat der Bundesgerichtshof eine Absage erteilt.

Nach seiner Auffassung reicht es aus, wenn sich aus den die Erklärung begleitenden Umständen ergibt, dass eine Vertretung vorliege.

Das sei dann der Fall, wenn der Mieter wisse, dass die erklärende Hausverwaltung selbst nicht Vermieterin sei, sie ihm gegenüber aber regelmäßig für den Vermieter auftrete.

Wenn der Mieter also wisse, dass die Hausverwaltung nicht im eigenen Namen, sondern im Namen des Vermieters handle, reiche dies nach Auffassung des Bundesgerichtshofs aus.

Dies gelte erst recht, wenn zwischen den Parteien unstreitig sei, dass die Hausverwaltung durch den Vermieter grundsätzlich bevollmächtigt sei, seine Interessen gegenüber dem Mieter wahrzunehmen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 02.04.2014, Az.: VIII ZR 231/13, kann ebenfalls von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2014, Seite 227.

Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zuzustimmen.

Häufig wehren sich Mieter gegen Mieterhöhungen mit formaloiden Argumenten. Dabei wird das Argument, man habe nicht erkennen können, für wen die Hausverwaltung auftrete, recht gern verwandt.

Insbesondere Mieter, die seit Jahr und Tag mit der Hausverwaltung selbst korrespondieren, deren Mietverhältnisse durch die Hausverwaltung als Vertreterin der Vermieterseite zustande gekommen sind usw., wehren sich mit diesem Scheinargument.

Dem Bundesgerichtshof ist darin zuzustimmen, dass er dieser Argumentation nunmehr eine Abfuhr erteilt hat und darauf verwiesen hat, dass der Mieter sich seine eigenen Kenntnisse durchaus zurechnen lassen müsse.

Gleichwohl sollten Hausverwaltungen zur Vermeidung einer derartigen Auseinandersetzung immer darauf hinweisen, dass sie in fremdem Namen handeln und den Namen des Vermieters durchaus offen legen. Auch sollte zur Vermeidung einer Vollmachtsrüge nach § 174 BGB eine Originalvollmacht angefügt werden.

Schließlich möchten wir Sie noch auf ein interessantes Urteil des LG Karlsruhe hinweisen:

Das Landgericht Karlsruhe hat entschieden, dass die Einberufung zu einer Wohnungseigentümersammlung innerhalb allgemeiner Schulferienzeiten nicht zulässig sei.

Der Anfechtungsklage, die vom LG Karlsruhe ausgeurteilt wurde, liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Verwalter lud zu einer Wohnungseigentümersammlung unter Beachtung der gesetzlichen Ladungsfristen zu einem Termin, der in die Zeit fiel, in der am Ort der Wohnanlage Schulferien waren.

Die dort gefassten Beschlüsse wurden durch einen Miteigentümer angefochten. Dieser trug vor, die Einladung wegen seines Urlaubs nicht rechtzeitig erhalten zu haben und an der Versammlung deshalb nicht teilgenommen haben zu können.

Daraufhin führte er eine Anfechtungsklage, der vom Landgericht Karlsruhe in zweiter Instanz stattgegeben wurde.

Begründet wurde dies damit, dass die Versammlung zu einem unzulässigen Zeitpunkt stattgefunden habe. Sie sei ohne ausreichend dimensionierte Ladungsfrist einberufen worden.

Es sei eines der wesentlichsten Rechte der Sondereigentümer, an Versammlungen teilzunehmen. Dies dürfe nicht dadurch unterlaufen werden, dass die Versammlung quasi zur Unzeit stattfinde.

Daher sei eine Anberaumung für die allgemeinen Schulferien – auch unter Beachtung der gesetzlichen Mindestfristen – nicht möglich.

Dies gelte zum einen, weil es Eigentümer gebe, die wegen ihrer schulpflichtigen Kinder auf die Ferienzeiten angewiesen seien. Zum anderen sei es auch deshalb nicht zulässig, weil es auch Personen gebe, die jedenfalls in den Schulferien in den Urlaub fahren müssen.

Ob das Urteil richtig ist oder nicht, ist in Rechtsprechung und Literatur durchaus umstritten.

Allerdings sollten Verwalter nach Möglichkeit darauf achten, dass die Eigentümer zeitlich an der Versammlung teilnehmen können.

Ansonsten besteht zumindest das Risiko, dass Gerichte entscheiden wie das LG Karlsruhe in seinem Urteil vom 25.10.2013, Az.: XI S 16/13.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW spezial 2014, Seite 163.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Urteilen einige interessante Themen näher gebracht zu haben.

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