

Mandantenrundsreiben Mietrecht 1. Quartal 2015 vom 13.03.2015

Sehr geehrte Mandanten,

im ersten Quartal d. J. möchten wir Sie - wie gewohnt - gern wieder in Bezug auf die Rechtsprechung auf den laufenden Stand bringen.

Dazu möchten wir Ihnen einige interessante Urteile referieren:

Das erste Urteil, das wir Ihnen vorstellen möchten, ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 19.11.2014.

An diesem Tag hat der Bundesgerichtshof zum Aktenzeichen VIII ZR 191/13 entschieden, dass ein Vermieter, der eine Wohngebäudeversicherung hat, deren Kosten auf die Mieter umgelegt werden, verpflichtet ist, diesen in Anspruch zu nehmen, wenn der Mieter leicht fahrlässig einen Schaden in der Wohnung herbeiführt.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter einen Wohnungsbrand herbeigeführt. Dadurch kam es in der Wohnung zu Russverschmutzungen.

Die Vermieter verlangten daraufhin, dass der Mieter seine Haftpflichtversicherung in Anspruch nimmt.

Diese weigerte sich jedoch, die Zahlung zu leisten und verwies stattdessen auf die Gebäudeversicherung.

Der Mieter zahlte nicht. Stattdessen forderte er die Vermieterseite auf, die Brandschäden zu beseitigen und machte noch eine Mietminderung geltend.

Nachdem es außergerichtlich keine Einigung gab, versuchte der Mieter, seine vermeintlichen Ansprüche gerichtlich durchzusetzen.

Die Instanzgerichte gaben seiner Klage auf Mangelbeseitigung zunächst statt und stellten auch eine Minderung fest.

Gegen die Entscheidung der Instanzgerichte ging die Vermieterseite in Revision.

Die Revision wurde jedoch zurückgewiesen, weil der Bundesgerichtshof die Argumentation der Mieterseite und der Instanzgericht für richtig hielt.

Nachdem es eine Hausversicherung gebe, die prinzipiell für Brandschäden aufzukommen habe, die Kosten dieser Hausversicherung auch vom Mieter bezahlt würden, habe der Mieter einen Anspruch darauf, dass die Hausversicherung auch in Anspruch genommen werde.

Diese sei verpflichtet, seine Ansprüche und seinen Schaden zu liquidieren. Er sei gewissermaßen in den Schutzbereich dieser Versicherung aufgenommen.

Der Vermieter sei also verpflichtet, in derartigen Fällen seine eigene Versicherung, also die Hausversicherung, in Anspruch zu nehmen und den entstandenen Schaden darüber zu liquidieren. Eine Inanspruchnahme des Mieters scheidet aus.

Das Urteil vom 19.11.2014 kann unter dem Aktenzeichen VIII ZR 191/13 von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2015, Seite 88 ff.

In einem weiteren, richtungsweisenden Urteil hat der Bundesgerichtshof sich in Bezug auf die formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung geäußert:

Der Bundesgerichtshof hat bereits mehrfach entschieden, dass an eine Betriebskostenabrechnung in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind (vgl. z. Bsp. Urteil vom 22.10.2014, Az.: VIII ZR 97/14).

In diesen Zusammenhang passt auch eine Entscheidung vom 12.11.2014. Dort ging es auch um die Frage, ob es für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung von Bedeutung ist, ob die von dem Vermieter angesetzten Kosten für den jeweiligen Mieter auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen.

Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden, dass es darauf nicht ankomme.

Es sei keine formelle Frage, ob die Schätzung ordnungsgemäß ist oder nicht.

Insbesondere, wenn klar sei, wie die Werte ermittelt seien (im vorliegenden Fall ging es um eine prozentuale Schätzung aufgrund des Vorjahresverbrauchs), sei von einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung auszugehen.

Ob der gewählte Umlageschlüssel materiell in Ordnung sei, also z. Bsp. billigem Ermessen entspreche, sei in Bezug auf die formelle Ordnungsgemäßheit ohne Bedeutung.

Dies sei eine materiell-rechtliche Frage, die gesondert zu prüfen sei.

Das Urteil vom 12.11.2014, Az.: VIII ZR 112/14, kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2015, Seite 7.

Schließlich möchten wir Sie noch über ein Urteil des Bundesgerichtshof vom 22.10.2014, Az.: VIII ZR 41/14, informieren:

Bei diesem Urteil geht es eigentlich um eine prozentuale Frage, die mehr für den Vermieteranwalt bedeutsam erscheint.

Der Bundesgerichtshof hat nämlich entschieden, dass Betriebskostennachzahlungen auch im Urkundsprozess geltend gemacht werden können.

Dies erleichtert insbesondere dann, wenn Streitigkeiten in Bezug auf die Berechtigung von Betriebskosten vorhanden sind, die Durchsetzung zunächst einmal ungemein, weil im Urkundsprozess ein Vorbehaltsurteil ergehen kann.

Aus dem Urteil lassen sich aber auch Ansprüche an die Urkundsqualität einer Betriebskostenabrechnung entnehmen:

Im entschiedenen Fall war es so, dass die Betriebskosten - wie üblich - teils nach Wohnfläche, teils nach dem Verbrauch umgelegt wurden.

Die Abrechnung erfolgte durch ein Schreiben der Hausverwaltung.

Die Mieterin zahlte nicht.

Die Vermieterseite klagte daraufhin im Urkundsprozess. Dabei wurden der Originalmietvertrag, die Betriebskostenabrechnung sowie das Anschreiben mit dem darin ausgewiesenen Betrag vorgelegt.

Der Bundesgerichtshof hielt dies für zulässig.

Damit ist klargestellt, dass auch in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung ein erleichtertes Verfahren zu Gebote steht, mit dem Forderungen schnell und flexibel zunächst einmal (vorläufig) tituliert werden können.

Wichtig ist, dass auch die sonstigen Umstände, die zum Führen eines Urkundsprozesses erforderlich sind, urkundlich bewiesen sind.

Dazu gehört z. Bsp. ein urkundlicher Zugangsnachweis für das Abrechnungsschreiben.

In diesem Fall ist allerdings wichtig, dass der Zugang nicht durch einen handschriftlichen Vermerk des Boten nachgewiesen werden kann, weil darin nur eine Person, die als Zeuge vernommen werden müsste, eine Zeugenaussage vorwegnimmt.

Vielmehr ist ein Zugang dann in geeigneter Weise nachgewiesen, wenn der Mieter den Zugang des Schreibens seinerseits quittiert hat oder wenn das Schreiben durch einen Gerichtsvollzieher zugestellt wurde.

Der Zugang dürfte allerdings auch dadurch nachgewiesen sein, dass der Mieter seinerseits schriftsätzlich zu einzelnen Positionen Stellung nimmt und sich dagegen wehrt.

Auf den Zugangsnachweis ist daher besonderer Wert zu legen.

Ansonsten könnte das Verfahren zumindest in Bezug auf zahlungsunwillige Mieter zu einer deutlichen Beschleunigung führen.

Wir hoffen, dass wir Sie mit den zitierten Entscheidungen über einige aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung informieren konnten.

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