Mietrecht kompakt

Aktueller Informationsdienst zum Miet- und WEG-Recht

Nr. 7 / Juli 2002
Seite 101 - 116

Inhalt

Schuldrechts-Modernisierung
Die Verjährungsfristen des § 548 BGB
Seite 101

Mietminderung
Rechtsprechungsübersicht: ABC der Minderungsquoten von A (Abflussrohr) bis Z (Zustand des Hauses)
Seite 103

Musterformulierung
Übergabeprotokolle richtig anfertigen
Seite 107

Wohnraummiete
Lohnabtretung als Mietsicherheit
Seite 109

Gewerberaummiete
Rechte und Pflichten der Mietparteien bei Mängeln
Seite 110

Modernisierung
Mieterhöhung erfordert keine Wärmebedarfsberechnung
Seite 113

Mietsicherheit
Keine Rückgewährspflicht des Erwerbers in Altfällen
Seite 115

Neuer Online-Service
Musterverträge, Musterformulierungen und Checklisten im Internet
Kennwort: **Haustier**

IWW INSTITUT

Schuldrechts-Modernisierung

Dürfen die Verjährungsfristen des § 548 BGB vertraglich modifiziert werden?

von RA Dr. Klaus Lützenkirchen, Köln

Die Ersatzansprüche des Vermieters sowie die Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und sein Wegnahmerecht verjähren gemäß § 548 BGB in sechs Monaten. Im Gegensatz zu § 225 S. 1 BGB a.F. lässt § 202 BGB n.F. der Vertragsfreiheit bei der Vereinbarung von Verjährungshindernissen und -erleichterungen seit dem 1.1.02 einen größeren Spielraum. Eine vertragliche Verlängerung oder Verkürzung der Verjährungsfristen des § 548 BGB ist jedoch nicht möglich, wie der folgende Beitrag erläutert.

Beispielsfall

Vermieter V. stehen gegenüber mehreren Mietern noch Ersatzansprüche wegen Schäden zu, die diese an den Türen und Fenstern der Wohnung verursacht haben. Einige dieser Ansprüche drohen zu verjähren. Daher möchte V. vorsorglich in dem mit Mieter M. demnächst abzuschließenden Mietvertrag die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB auf ein Jahr verlängern. Gleichzeitig möchte er die Verjährung von eventuellen Aufwendungsersatzansprüchen des M. gegen ihn bei dessen späterem Auszug auf drei Monate begrenzen.

Entscheidend ist das Verjährungsleitbild

Bei der Frage der Zulässigkeit von verjährungsändernden Parteivereinbarungen ist im Rahmen von §§ 242 und 307 BGB zu beachten, dass den gesetzlichen Verjährungsvorschriften eine Ordnungs- und Leitbildfunktion zukommt. Die Vereinbarkeit mit diesem System ist anhand von Sinn und Zweck der jeweiligen Verjährungsnorm, von der abgewichen wird, zu prüfen.

Dabei ist insbesondere der Interessenausgleich von Gläubiger und Schuldner zu berücksichtigen (BGH NJW 90, 2065). Dies gilt unabhängig davon, ob die Regelung individuell oder im Rahmen eines Formularvertrags getroffen wird.

Eine Verjährungsverlängerung ist Mietern nicht zuzumuten

Bereits nach der Rechtsprechung zum alten Verjährungsrecht sind Erschwerungen unwirksam, die den Beginn der Frist vom Ermessen des Vermieters abhängig machen und nicht gewährleisten, dass der Mieter vom Beginn der Verjährung und deren Ablauf Kenntnis erlangt (BGHZ 86, 1609).

Hinweis des Verlages: In der Mitte dieser Ausgabe befindet sich das Halbjahresstichwortverzeichnis zum 30.06.2002.

Auch das Hinausschieben der Fälligkeit ohne zeitliche Begrenzung wurde als unzulässig angesehen (BGH NJW 94, 1788).

Insbesondere gegen eine formularmäßige Verlängerung der Verjährungsfristen der von § 548 BGB erfassten Ansprüche nach neuem Recht sprechen folgende Argumente:

- Leitbild des Gesetzes ist es, dass sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache Rechtsfrieden eintreten soll. Dies betrifft Mieter- und Vermieteransprüche gleichermaßen.
- Nach diesem Zeitpunkt treten insbesondere für den Mieter, der während des Laufs der Frist regelmäßig keinen Zutritt mehr zur Mietsache hat, Beweisschwierigkeiten ein.
- Diese werden durch die Möglichkeit der Hemmung im Wege der Verhandlungen nach § 203 BGB noch vergrößert. Das Gesetz sieht insoweit schon selbst vor, dass die Verjährung auf mindestens neun Monate verlängert werden kann, § 203 S. 2 BGB. Eine weitere Verlängerung der Verjährung ist dem Mieter nicht zuzumuten.

Eine Verjährungsverkürzung führt zu prozessualen Nachteilen

Die in § 548 Abs. 2 BGB erwähnten Ansprüche des Mieters setzen teilweise umfangreiche (Wert-) Ermittlungen voraus. Dafür ist die Zeit von sechs Monaten oft schon knapp bemessen. Eine noch weitergehende Verkürzung der Verjährung würde die Mieterrechte über Gebühr einschränken:

Endet der Mietvertrag zum Beispiel durch fristlose, zwischen den Parteien streitige Kündigung, ist der Mieter gezwungen, bereits während des Kündigungsprozesses verjährungshemmende Maßnahmen im Hinblick auf seine in § 548 Abs. 2 BGB genannten Ansprüche zu ergreifen. Wegen der langen Dauer des Räumungsprozesses muss dies bereits unmittelbar nach dessen Einleitung geschehen. Stellt sich in dem Verfahren heraus, dass die Kündigung unwirksam ist, entfällt in der Regel zumindest das Rechtsschutzbedürfnis für eine verjährungshemmende Maßnahme, weil eine Beendigung des Mietvertrags nicht eingetreten ist. Vor allem wenn die Verjährung durch die Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens gehemmt wird, können bis dahin erhebliche Kosten, insbesondere Gutachterkosten, entstanden sein. Diese werden im Zweifel im Hinblick auf § 91a ZPO gegeneinander aufgehoben, wenn der Ausgang des Prozesses noch ungewiss war.

Asymmetrische Regelungen sind bedenklich

Vom Wortlaut des § 202 BGB n.F. sind zwar Klauseln gedeckt, in denen für die Parteien des Mietvertrags unterschiedliche Verjährungsfristen geregelt sind. Im Hinblick auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB sind aber nur Regelungen zulässig, die die Verjährung zu Gunsten des Mieters verlängern.

Formulierungsbeispiel: Asymmetrische Regelung der Verjährungsfristen

„Bei Beendigung des Mietvertrags verjähren die in § 548 BGB genannten Ansprüche des Vermieters in 6 Monaten und die des Mieters in 12 Monaten."

oder

„Für die in § 548 BGB genannten Ansprüche des Vermieters gelten die gesetzlichen Verjährungsregeln. Für die Ansprüche des Mieters, die in § 548 BGB genannt sind, beginnt die gesetzliche Verjährungsfrist bei unstreitiger Beendigung des Mietvertrags mit dem Ende der Mietzeit zu laufen. Ist die Beendigung zwischen den Parteien streitig, beginnt die Verjährung mit dem Eintritt der Rechtskraft in dem Verfahren, in dem das Ende der Mietzeit erstmals festgelegt wird, oder die Parteien sich auf einen Beendigungszeitpunkt einigen."

Mietminderung

Rechtsprechungslexikon: ABC der Minderungsquoten

von RA Norbert Slomian, Heilbronn

Die Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter über die Berechtigung einer Mietminderung gehören zu den häufigsten Streitpunkten im Mietrecht. Neben Verwirkungs- und Beweislastfragen (Geldmacher, MK 4/02, 67; 3/01, 47) steht dabei vor allem die richtige Berechnung der Minderungsquote im Vordergrund (Börstinghaus, MK 2/01, 17; Slomian, MK 1/01, 4).

Nach § 536 Abs. 1 S. 2 BGB muss die Minderung „angemessen" sein (zur geänderten Begrifflichkeit vgl. S. 112). Da es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, ist die Rechtsprechung nach neuem ebenso wie bereits nach altem Recht uneinheitlich. Die folgenden Beispiele sind daher Einzelfallentscheidungen. Die angeführten Prozentzahlen sind aber als Richtwert hilfreich und dienen der Orientierung im konkreten Fall.

Das alphabetisch geordnete Rechtsprechungslexikon erleichtert Ihnen das Auffinden von Problemfällen. Weitere Fortsetzungen dieser Übersicht folgen in den nächsten Ausgaben. Wir beginnen mit den Stichworten **„Abflussrohr"** bis **„Bleibelastung"**.

Leserservice: Sie können das ABC der Minderungsquoten unter www.iww.de mit der Abruf-Nr. 020666 herunterladen.

Rechtsprechungsübersicht: ABC der Minderungsquoten

Abflussrohr	Abflussrohr im Handwaschbecken ist undicht und loser Fenstergriff	2 %	LG Berlin GE 96, 471
Absperrung	Absperrung eines jahrelang genutzten Abkürzungsweges auf dem Grundstück	10 %	AG Münster WuM 82, 170
Abstellkammer	Kammer wird zu warm	0 %	LG Berlin GE 81, 673
Abstellkammer	an der Außenwand eines Abstellraumes bildet sich Schimmel	10 %	AG Steinfurt WuM 77, 256
Abwasserleitung	Zeitweise Fäkalienrückfluss in der Toilette	5 %	AG Schöneberg GE 91, 527
Abwasserleitung	Abwasseraustritt in der Toilette	20 %	AG Berlin-Neukölln 8 C 473/81
Abwasserleitung	Abflussleitung ist zeitweise verstopft; Abwässer stauen sich und laufen in das WC-Becken und die Badewanne ein, zweimal überschwemmen sie die Wohnung	38 %	AG Groß-Gerau WuM 80, 128
Antenne	Gemeinschaftsantenne wird **entfernt**	1 %	LG Berlin GE 96, 471
Antenne	Die Fernsehantenne wird **entfernt**	5 %	LG Berlin MM 94, 396
Asbest	Asbestfasern, nicht in der Raumluft sondern nur mittels Wischprobe nachweisbar	0 %	AG Bonn WuM 91, 543
Asbest	Asbesthaltige Nachtspeicheröfen; produktionsbedingt ist die ernsthafte Möglichkeit des Austritts von Asbest nicht nur unwesentlich erhöht; keine erhöhte Konzentration in der Raumluft	18 %	LG Hannover WuM 97, 434

Asbest	Der Nachtspeicherofen setzt bei Nutzung Asbest frei	20 %	AG Hof WuM 98, 281
Asbest	Asbestgefahr durch Nachtspeicheröfen	50 %	LG Dortmund ZMR 94, 410
Asbest	Asbesthaltige Nachtspeicheröfen	50 %	LG Dortmund WuM 96, 141
Außenmauer	Riss in der Außenmauer des Badezimmers	15 %	AG Bergheim WuM 00, 435
Aussicht	Wohnung liegt im Erdgeschoss, auf dem zuvor unbebauten Nachbargrundstück wird in 7,5 m Entfernung eine 5,5 m hohe Mauer errichtet	10 %	LG Hamburg WuM 91, 90
Backofen	Backofen ist defekt	2 %	LG Berlin GE 92, 1043
Bad	Badezimmerfliesen in abweichender Farbe, sofern identische nicht mehr erhältlich sind	0 %	AG Köln WuM 97, 41
Bad	Ablauf des Handwaschbeckens undicht, Fenstergriff locker	2 %	LG Berlin GE 96, 471
Bad	Im sehr kleinen Bad werden Fliesen ersetzt, die farblich nicht zu den alten Fliesen passen	5 %	LG Kleve WuM 91, 261
Bad	Bad lässt sich nur über die Küche entlüften	10 %	AG Schöneberg MM 90, 231
Bad	Für 3 Tage ist wegen Arbeiten in der Wohnung der Zugang zum Bad erschwert und die Benutzbarkeit leicht eingeschränkt	20 %	LG Berlin GE 98, 1151
Bad	Im Bad wird eine Wand erneuert	100 %	AG Neukölln GE 98, 360
Baden und Duschen	Mieter kann weder duschen noch baden	33 %	AG Köln WuM 98, 690
Badeofen	Gasbadeofen kann nicht benutzt werden	8 %	AG Aachen NJW 70, 1923
Badewanne	Badewanne ist unzumutbar aufgeraut	3 %	LG Stuttgart WuM 88, 108
Badewanne	Badewanne ist unbenutzbar	20 %	AG Goslar WuM 74, 53
Badewanne	Nutzung der Badewanne zu bestimmten Zeiten über Regelung in der Hausordnung (Freitag 18-22 Uhr und Samstag 15-22 Uhr) als Fehlen einer Badewanne	24 %	AG Helmstedt WuM 89, 564
Balkon	• Riss in der Balkontür, der ca. 3 cm x 1 – 2 cm misst • etwas schwergängige Balkontür • Zugerscheinung am unteren Türspalt der Balkontür	2 %	LG Berlin GE 96, 549
Balkon	Balkon ist nicht nutzbar	3 %	LG Berlin, MM 86, Nr. 9, 27
Balkon	Einsichtsmöglichkeit auf den Balkon nach Dachausbau von dort	4 %	LG Berlin MM 00, 222
Balkon	Balkon entfernt (Abriss)	8 % zzgl. Wiederaufbaupflicht	LG Hamburg WuM 97, 432

Balkon	Balkontür defekt	14 %	AG Köln WuM 70, 40
Balkon	Nur eingeschränkte Balkonnutzung wegen streunender Katzen	15 %	AG Bonn WuM 86, 311
Balkon	• Bei Regen feuchtes Mauerwerk; • durch verrottete Fenster dringt Wind und Regen; das Balkongitter ist lose, so dass der Balkon nicht genutzt werden kann, • durchnässte Leibung unter einem Fenster • Moosbildung auf dem Balkon	20 %	LG Berlin MM 92, 313
Bauarbeiten	Terrasse kann wegen Bauarbeiten nicht genutzt werden	15 %	AG Eschweiler WuM 94, 427
Bauarbeiten	umfangreiche Bau- und Sanierungsarbeiten: Das Wohnungsgrundstück ist teilweise mit Baumaterial belegt, Leitungen für Gegensprechanlage und Steigleitungen werden verlegt, Fenster erneuert und eine Heizung eingebaut. Leitungskanäle werden verlegt, die durch die Wohnung des Mieters führen. In die Decken werden 10 x 10 cm große Löcher gestemmt. Durch diese dringt Staub in die Wohnung ein. Lärm an den meisten Tagen	20 %	AG Neukölln WuM 94, 23
Bauarbeiten	Bauarbeiten in der Nachbarschaft	20 %	LG Göttingen WuM 86, 114
Bauarbeiten	Bauarbeiten in erheblichem Umfang über 6 Monate	22 %	LG Hannover WuM 86, 311
Bauarbeiten	Bauarbeiten, die eine normale Unterhaltung verhindern und Erschütterungen der Wohnung nach sich ziehen	25 %	LG Darmstadt WuM 84, 245
Bauarbeiten	Bauarbeiten im Haus führen zu erheblichen Lärmbelästigungen	30 %	AG Hamburg WuM 9/91, VII
Bauarbeiten	Bauarbeiten beeinträchtigen das Wohlbefinden	50 %	AG Weißwasser WuM 94, 601
Bauarbeiten	Bauarbeiten (Dachgeschossausbau)	60 %	AG Hamburg WuM 87, 272
Bauarbeiten	DG-Ausbau, Heizungsneuinstallation, Erneuerung der Wasserversorgung, Fassadenarbeiten, weitere Arbeiten in der Wohnung selbst	100 %	AG Berlin-Charlottenburg MM 96, 455
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, Verschmutzung des Treppenhauses	2 %	LG Berlin MM 94, 396
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, Einrüstung der Fassade	5 %	LG Berlin MM 94, 396
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, Störung des Fernsehempfangs wegen Beseitigung der Antenne	5 %	LG Berlin MM 94, 396
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, Baumaßnahme im Dachgeschoss	10 %	LG Berlin MM 94, 396
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau	20 %	LG Berlin, GE 01, 771
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, die Wohnung des Mieters liegt unmittelbar darunter	25 %	LG Berlin GE 96, 1051

Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, während der Arbeitszeit, Minderung: 100 % – also bei 40-Stunden-Woche	25 %	LG Berlin GE 96, 1051
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, Baugerüst, Schmutz und andere Belästigung erhöhen diesen Betrag auf	33 %	LG Berlin GE 96, 1051
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau, Lärm, Schmutz, Baugerüst, Kran	60 %	AG Hamburg WuM 87, 272
Baulärm	Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück, Lärm mit unterschiedlicher Intensität	3 %	AG Tiergarten, GE 91, 579
Baulärm	Abbruch- und Rohbauarbeiten	10 %	AG Bad Homburg WuM 87, 84
Baulärm	Lärm- und Staubbelästigung durch Errichtung einer Bahnstrecke	10 %	LG Kassel, NJW-RR 89, 1292
Baulärm	Straßenbau in lauter Umgebung	15 %	LG Siegen WuM 90, 17
Baulärm	ununterbrochene Arbeiten an einer Großbaustelle	15 %	AG Köln WuM 96, 92
Baulärm	Großbaustelle von 6.00-17.00 Uhr, Einbau von Spundwänden	20 %	AG Regensburg WuM 92, 476
Baulärm	Lärm vom Nachbargrundstück durch Hammerschläge und elektrischen Bohrhammer	20 %	AG Köln WuM 83, 53
Baulärm	Rohbauarbeiten in der Nachbarschaft	20 %	LG Göttingen NJW 86, 1112
Bauschutt	Baumaterial lagert auf dem Wohnungsgrundstück	10 %	AG Bad Segeberg WuM 92, 477
Bedrohung	Nachbar lärmt und bedroht Mieter	25 %	AG Köln WuM 80, 17
Beleidigung	Hauswart beschimpft und beleidigt Mieter wiederholt	10 %	AG Neukölln WuM 86, Nr. 12, 30
Bleibelastung	Bleibelastung im Trinkwasser von Büroräumen mit 0,23 mg/l	5 %	OLG Köln NJW 92, 51
Bleibelastung	Bleibelastung sinkt erst nach Ablaufzeiten von 30-60 Sekunden unter den Grenzwerten der Trinkwasserverordnung	5 %	AG Hamburg WuM 93, 736
Bleibelastung	Bleibelastung im Trinkwasser zwischen 126-176 mg/l	10 %	AG Hamburg WuM 90, 383
Bleibelastung	Bleibelastung im Trinkwasser erheblich über den Grenzwerten	5 – 10 %	AG Hamburg WuM 92, 11

Leserforum: Haben Sie in Ihrem Gerichtsbezirk eklatante Abweichungen von den in dieser Rechtsprechungsübersicht enthaltenen Minderungsquoten festgestellt? Ist Ihnen zu neuem Mietrecht ergangene Rechtsprechung bekannt, die in Minderungsfällen erheblich von der Rechtsprechung nach altem Recht – etwa durch die Einbeziehung subjektiver Abwägungskriterien (vgl. Börstinghaus, MK 2/01, 17) – abweicht? Schreiben Sie uns. Wir werden im Rahmen unserer Berichterstattung darauf zurückkommen.

Musterformulierung

Übergabeprotokolle richtig anfertigen

von RA Birgit Rehborn, Dortmund

Zur Vermeidung späterer Rechtsstreitigkeiten empfiehlt es sich für beide Mietvertragsparteien stets, bei Anmietung des Mietobjekts ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Die Anfertigung eines Übergabeprotokolls bei Auszug des Mieters kann jedoch für den Vermieter Risiken bergen. Der folgende Beitrag erläutert, was Sie jeweils beachten müssen.

Der Inhalt des Übergabeprotokolls bei Anmietung

In einem bei Inbesitznahme der Mietsache anzufertigenden Übergabeprotokoll sollten

- das Zubehör, zum Beispiel Schlüssel, Lampen und anderes Inventar im Einzelnen aufgeführt,
- der Zustand der Mietsache beschrieben und
- deren Mängel und Schäden vermerkt werden.

Dies erspart in der Regel späteren Streit, etwa um den Zustand der Mietsache, und dient daher der Rechtssicherheit. Beide Parteien sollten es, sobald alle Positionen unstreitig sind, unterzeichnen.

Praxishinweis: Nach der Rechtsprechung bewirkt die Unterzeichnung eines Übergabeprotokolls durch den (Wohnungs-)Mieter in der Regel keinen Einwendungsausschluss. Sie hat lediglich beweisrechtliche Folgen (OLG Düsseldorf ZMR 89, 300).

Formulierungsbeispiel: Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrags bezeichneten Mieträume sind heute dem Mieter vom Vermieter übergeben worden. In den Räumen befinden sich folgende Gegenstände:

- Diele: ... (zum Beispiel Deckenlampen)
- Wohnzimmer: ... (zum Beispiel Wandlampen)
- Gästetoilette: ... (zum Beispiel Handwaschbecken mit Handtuchhalter oder Seifenschale)

In der Küche befinden sich folgende Gegenstände:

- eine Einbauküche mit Dunstabzugshaube,
- zwei Speiseschränke,
- ein Tisch,
- drei Wandschränke,
- ein Besenschrank,
- zwei Arbeitsplatten.

Sonstiges Zubehör: Dem Mieter werden vom Vermieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

... Haustür-Schlüssel,
... Wohnungseingangstür-Schlüssel,
... Kellertür-Schlüssel und
... Garagentür-Schlüssel.

Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht

Der Mieter erklärt, dass der optische Zustand der angemieteten Räume einwandfrei ist.

alternativ

Der Mieter erklärt, dass bis auf die nachfolgend aufgeführten Mängel der optische Zustand der Mieträume einwandfrei ist:

Im ... (Bezeichnung des Raums) muss der Heizkörper unter dem linken Fenster noch gestrichen werden.

Am Fenster des ... muss noch innerhalb der nächsten ... Wochen ein Rollo angebracht werden.

gez. Mieter gez. Vermieter

Leserservice: Dieses Formulierungsbeispiel können Sie unter www.iww.de mit der Abruf-Nr. 020667 herunterladen.

Formularklauseln ersetzen nicht das Protokoll

Formularklauseln in einem Mietvertrag, in denen der Mieter zum Beispiel bestätigt „die Wohnung in einem einwandfreien Zustand übernommen zu haben", sind unwirksam (§ 309 Nr. 12 Buchst. b BGB; OLG Koblenz NJW 95, 3392). Die Klausel „wie besichtigt", führt nicht zu einem Gewährleistungsausschluss des Vermieters für verborgene Mängel (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III Rn. 1294).

Der Inhalt des Übergabeprotokolls bei Beendigung des Mietverhältnisses

Ein Übergabeprotokoll kann auch bei Beendigung des Mietverhältnisses erstellt werden. Insbesondere, wenn ein Mietverhältnis streitig auseinander geht, kommt es häufig schon über den Zeitpunkt der Abnahme der Räume zu Auseinandersetzungen. Es ist daher sinnvoll, bereits bei Abschluss eines Mietvertrags hierüber Vereinbarungen zu treffen.

Formulierungsbeispiel: Vereinbarung über die Erstellung eines Protokolls

Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, gemeinsam mit dem Vermieter eine Wohnungsabnahme durchzuführen. Diese hat mindestens sechs Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses stattzufinden, damit der Mieter noch die Gelegenheit erhält, gemeinsam mit dem Vermieter den Umfang der noch durchzuführenden Arbeiten festzulegen.

Ein Termin für die Abnahme der Wohnung wird dergestalt vereinbart, dass der Mieter dem Vermieter spätestens acht Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses drei verschiedene Termine, jeweils an einem Wochentag und in der Zeit von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr, mitteilt. Spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses findet die endgültige Abnahme der Wohnung statt. Hierbei hat der Mieter dem Vermieter zwei Wochen vor Beendigung erneut drei Termine an einem Wochentag, jeweils zwischen 8.00 Uhr und 17.00 Uhr, mitzuteilen.

Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Vereinbarung der Abnahmetermine nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, den Termin nach billigem Ermessen zu bestimmen. Der vom Vermieter vorgeschlagene Termin ist verbindlich, wenn er dem Mieter mindestens 24 Stunden vorher schriftlich mitgeteilt wird.

gez. Mieter gez. Vermieter

Leserservice: Dieses Formulierungsbeispiel können Sie unter www.iww.de mit der Abruf-Nr. 020668 herunterladen.

Risiken der Rückgabeprotokolle

So genannte Rückgabeprotokolle sind jedoch aus Sicht des Vermieters nicht unproblematisch. Nach der Rechtsprechung haftet der Mieter bei Erstellung eines Rückgabeprotokolls nur für solche Mängel, die ausdrücklich in dem Protokoll vermerkt worden sind (BGH NJW 83, 446; Sternel, Mietrecht aktuell, 3. Aufl., Rn. 1285). Dies soll auch dann gelten, wenn es sich um einen verdeckten Mangel handelt (BGH, a.a.O.).

Praxishinweis: Der beratende Rechtsanwalt sollte den Vermieter daher stets auf diese Problematik hinweisen und eher von der Erstellung eines Rückgabeprotokolls abraten.

Bei vermieteten **Gewerbeobjekten** sollte in diesem Zusammenhang auch immer an durch den Mieter verursachte Bodenkontaminationen und Grundwasserverseuchungen gedacht werden. Diese werden bei einer Abnahme häufig nicht entdeckt.

Praxishinweis: In solchen Fällen muss dem Vermieter dringend empfohlen werden, bei der Erstellung eines Rückgabeprotokolls auf jeden Fall einen Vorbehalt hinsichtlich möglicher Kontaminationen in das Protokoll aufzunehmen und ein Boden- bzw. ein Grundwassergutachten einzuholen.

Wohnraummiete

Lohnabtretung als Mietsicherheit ist bei Nichteinhaltung der Pfändungsfreigrenzen nichtig

von RA Michael Bach, Nordkirchen

Hat sich der Wohnraumvermieter als Sicherheit in Höhe der jeweiligen Mietforderung das künftige Arbeitsentgelt des Mieters abtreten lassen, ist die Abtretung bei Überschreitung der gesetzlichen Pfändungsfreigrenzen auch nichtig, wenn der Vermieter dem Arbeitnehmer für den jeweiligen Lohnzahlungszeitraum als Gegenleistung Wohnraum überlassen hat (BAG 21.11.00, 9 AZR 692/99, WuM 01, 116).

(Abruf-Nr. 020663*)

Sachverhalt

Der Kläger V. vermietete dem Arbeitnehmer A. der Beklagten eine Wohnung zu einer monatlichen Miete von zuletzt 650 DM zzgl. Nebenkosten. In einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag trat A. seine „Forderungen auf Wohngeld, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld oder Arbeitslosenhilfe, und seine Forderungen gegen seine jeweiligen Arbeitgeber, in Höhe der jeweiligen Mietforderungen an seinen Vermieter ab, auch die unpfändbaren Beträge, wie sie für Arbeitseinkommen gelten“. Gegenstand der Klage sind Ansprüche des V. auf Zahlung von Mietrückständen in Höhe von 950 DM sowie auf Zahlung von monatlich 975 DM bis auf weiteres ab Dezember 1997. Das BAG hat die Abtretung des unpfändbaren Teils des Arbeitseinkommens als nichtig angesehen und die Klage abgewiesen.

Praxishinweis

Vermietern ist abzuraten, als Mietsicherheit eine Lohn- oder Gehaltsabtretung zu akzeptieren. Zwar zählen diese nach § 551 BGB (§550b BGB a.F.) zu den zulässigen Sicherheiten. Sie bieten dem Vermieter jedoch faktisch nur einen geringen Schutz. Sie unterliegen zum einen der Höchstbetragsgrenze des § 551 Abs. 1 BGB (§ 550b Abs. 1 BGB a. F.). Darüber hinaus bieten sie dem Wohnraumvermieter nur geringe Sicherheit, wenn das Arbeitseinkommen des Mieters die Pfändungsfreigrenzen nicht oder nur geringfügig übersteigt, weil das Abtretungsverbot des § 400 BGB auf den nach § 850c ZPO unpfändbaren Teil des abgetretenen Arbeitsentgelts uneingeschränkt zur Anwendung kommt.

* Alle in „Mietrecht kompakt“ besprochenen und mit einer Abruf-Nr. versehenen Urteile können Sie jederzeit **kostenlos im Internet** (http://www.iww.de) abrufen.

Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht

Gewerberaummiete

Rechte und Pflichten der Mietparteien bei Mängeln

von Dr. Hans-Herbert Gather, Meerbusch

Der Vermieter ist nach § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einer zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten – also mangelfreien – Zustand zu überlassen und ihm während der Mietzeit den Gebrauch zu gewähren. Der folgende Beitrag erläutert, wann im Gewerberaummietrecht ein Mangel vorliegt und welche Konsequenzen sich für die Vertragsparteien hieraus ergeben.

I. Subjektiver Mangelbegriff

Ob ein Mangel vorliegt, beurteilt sich danach, welchen – subjektiven – Tauglichkeitsanforderungen (Sollbeschaffenheit) die Mieträume nach den Vorstellungen der Parteien im Einzelnen genügen müssen. Das hängt zunächst von den getroffenen Vereinbarungen und der Auslegung des Mietvertrages ab (§§ 133, 157 BGB; OLG Dresden NJW-RR 01, 727). Darüber hinaus sind alle den Parteien bei Vertragsabschluss erkennbaren Umstände – etwa Lage des Geschäfts, Vorhandensein von Konkurrenz, Zustand des Gebäudes – von Bedeutung (OLG Hamburg ZMR 95, 120). Für den Umfang des Gebrauchs kann beim Fehlen einer Vereinbarung ferner die am Ort bestehende Verkehrsanschauung – zum Beispiel Nutzung der Außenfläche für Reklamezwecke – maßgebend sein (OLG Düsseldorf NJW 58, 1094; OLG Koblenz MDR 00, 1401).

Praxishinweis: Um späteren Meinungsverschiedenheiten vorzubeugen, empfiehlt es sich, eindeutige Abreden darüber zu treffen, zu welchen Nutzungszwecken die Vermietung erfolgt. Die Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts sind um so größer, je detaillierter die beabsichtigte Nutzung beschrieben wird (RGZ 147, 304; Fritz, Gewerberaummietrecht, 3. Aufl., Rn. 268).

II. Zwei Arten von Mängeln

1. Sachmängel

Voraussetzung für einen Sachmangel ist, dass er mit der Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängt und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters oder Pächters seine Ursache hat (BGH DWW 94, 248). Es muss eine unmittelbare Einwirkung auf das Mietobjekt vorliegen. Umstände, die die Gebrauchstauglichkeit nur mittelbar berühren, scheiden aus (OLG Dresden NJW-RR 01, 727 bei vom Vermieter vorgenommenen Umbauarbeiten in einem Einkaufszentrum, die zur Änderung der Kundenströme führten).

Sachmängel liegen insbesondere vor bei:

- fehlender Tragfähigkeit eines Lagerraumes (BGH BB 58, 575),
- begründetem Altlastenverdacht (Fritz, a.a.O., Rn. 272a),
- behördlichen Gebrauchshindernissen oder -beschränkungen, zum Beispiel Verweigerung der Gaststättenkonzession wegen fehlender Kfz-Einstellplätze (BGH NJW 92, 3226),
- Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 7. Aufl., § 537 Rn. 63),
- überhöhten Raumtemperaturen in einem Reisebüro (OLG Hamm NJW-RR 95, 143, den Räumen einer Anwaltskanzlei (OLG München NJW-RR 01, 729) oder den Büros eines Technologieparks (OLG Köln NJW-RR 93, 466);

- Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse in einer Anwaltskanzlei durch enge Nachbarbebauung (OLG Hamm ZMR 83, 273);
- einem Verstoß gegen die Konkurrenzschutzpflicht im Verhältnis zum ersten Mieter (Bub/Treier/Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III. B Rn. 1250; zum Konkurrenzschutz vgl. Gather, MK 5/02, 69).
- langjähriger Baustelle einer Tiefgarage, die den Zugang zum Laden erheblich beeinträchtigt (OLG Dresden NZM 99, 317) oder für die Errichtung einer U-Bahn (OLG Köln NJW 72, 1814; Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rn. 1342; abweichend OLG Düsseldorf DWW 98, 20 bei gewöhnlicher Behinderung) oder
- defekter Klimaanlage in einem Einkaufszentrum (Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rn. 1336).

Sachmängel werden unter anderem verneint bei:

- Verstellen des Blicks auf die Schaufenster durch parkende Fahrzeuge (OLG Düsseldorf MDR 91, 446),
- Umsatzminderung einer Gaststätte durch Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone (OLG Celle NJW-RR 96, 1099),
- Flächenabweichung von bis zu 10 v.H. (KG GE 02, 257),
- enttäuschten Gewinnerwartungen (OLG Naumburg NZM 98, 373; OLG München DWW 96, 191),
- gewöhnlichen Graffiti-Schmierereien (AG Leipzig NZM 01, 102),
- zu erwartendem steigenden Verkehr (Fritz, a.a.O., Rn. 272; Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rn. 1344) oder
- dürftiger Bauqualität und Nachteilen der Plattenbauweise in der ehemaligen DDR (Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rn. 1338).

2. Rechtsmängel

Ein Rechtsmangel ist nach § 536 Abs. 3 BGB gegeben, wenn der Vermieter dem Mieter den Gebrauch des Mietobjekts deshalb nicht oder nur zum Teil gewähren kann, weil das Recht eines Dritten entgegen steht. Es kommen nur Rechte privatrechtlicher Art (BGH NJW 91, 3280) in Betracht. Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen oder Nutzungsverbote – zum Beispiel wegen einer nicht erteilten Konzession – stellen daher keine Rechtsmängel dar.

Rechtsmängel liegen insbesondere vor bei:

- dinglichen Rechten Dritter, wie Eigentum, Nießbrauch oder Dienstbarkeiten (Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rn. 1423; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rn. 200);
- Doppelvermietung (Fritz,a.a.O., Rn. 267),
- fehlender Genehmigung der Untervermietung (BGH ZMR 96, 15) oder
- Vermietung von Teileigentum als Gaststätte, wenn die Teilungserklärung dieser Nutzung entgegensteht (BGH DWW 95, 279).

Hinweis: Ein Rechtsmangel ist nicht gegeben, wenn das Recht des Dritten zwar besteht, die Geltendmachung aber nicht angekündigt ist (Bub/Treier/Kraemer, a.a.O., Rn. 1267).

III. Gewährleistungsrechte des Mieters

1. Mietminderung

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Sachmangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für diese Zeit hat er nur eine „angemessen herabgesetzte Miete“ zu entrichten (§ 536 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB).

Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB). Wann sie gegeben ist, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Hierbei spielt auch eine Rolle, ob es sich um Gewerberäume mit normalem Standard oder eine Luxusimmobilie handelt und welcher Nutzungsart die Mietsache dient.

Für die Höhe der Minderungsquote gilt: Durch die Änderung des Gesetzes in „angemessen herabgesetzte Miete“ im Vergleich zum Hinweis in § 537 Abs. 1 BGB a.F. auf die Berechnungsformel nach den §§ 472, 473 BGB a.F. ist keine Änderung der Rechtslage eingetreten (Blank/Börstinghaus, Neues Mietrecht, § 536 Rn.6). Das KG (GE 01, 1602) hat etwa eine Minderung um 50 Prozent angenommen, wenn ein Bistro wegen behördlicher Auflagen nach 20 Uhr nicht mehr betrieben werden darf. Das Minderungsrecht besteht auch bei Rechtsmängeln (§ 536 Abs. 3 BGB).

2. Weitere Rechte des Mieters

Außer der Minderung kann der Mieter bei Verschulden des Vermieters Schadenersatz wegen Nichterfüllung geltend machen (§ 536a Abs. 1 BGB). Ihm stehen ein Beseitigungsrecht (§ 536a Abs. 2 BGB) und ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB) zu.

Praxishinweis: Liegt ein Mangel vor, kann der Mieter ferner ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete in Höhe der dreifachen Minderungsquote geltend machen (LG Berlin GE 02, 55). Der zurückbehaltene Betrag ist jedoch nach Behebung des Mangels zu entrichten. Es ist nicht möglich, formularvertraglich das Minderungsrecht vollständig auszuschließen. Zulässig ist aber ein teilweiser Ausschluss, etwa wegen zu erwartender Belästigungen durch Instandsetzungsarbeiten (KG GE 02, 257).

IV. Verlust der Gewährleistungsrechte

Der Mieter verliert seine Gewährleistungsrechte (§§ 536, 536a BGB), wenn er den Mangel bei Vertragsabschluss kennt. Ist er ihm in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, stehen sie ihm nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt er die Mietsache trotz Kenntnis des Mangels an, ist eine Geltendmachung der Rechte nur möglich, wenn er sie sich bei Annahme vorbehält (§ 536b BGB).

Nach h.M. (unter anderem BGH ZMR 97, 505) verlor der Mieter aufgrund analoger Anwendung von § 539 BGB a.F. seine Gewährleistungsrechte auch, wenn nach Übergabe der Mietsache ein Mangel entstand und er trotz Kenntnis die Miete über sechs Monate vorbehaltlos gezahlt hat. Umstritten ist, ob dies auch noch nach der neuen Gesetzeslage gilt (ablehnend insbesondere die Begründung des Entwurfs des Mietrechtsreformgesetzes, BT-Drucksache 14/4553, S. 41; demgegenüber OLG Naumburg MK 4/02, 67, Abruf-Nr. 020241, das weiterhin von der alten Rechtslage ausgeht).

Modernisierung

Modernisierungs-Mieterhöhung erfordert keine Wärmebedarfsberechnung

von RiOLG Günther Geldmacher, Düsseldorf

Zur Erläuterung einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen baulicher Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie im Sinne von § 3 Abs. 3 S. 2 MHG (seit 1.9.01: § 559b Abs. 1 S. 2 BGB) bedarf es nicht der Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung (BGH 10.4.02, VIII ARZ 3/01, n.v.). (Abruf-Nr. 020664*)

Sachverhalt

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten (unter anderem Anbringung einer Dämmschicht an Außenwänden und Kellerdecke, Einbau neuer Fenster, Türen und neuer Heizungsanlage) verlangte die Beklagte eine Erhöhung der monatlichen Nettomiete um 155,87 DM ab 1.2.99. Dem Erhöhungsschreiben waren eine unter Abzug eines Instandsetzungsanteils nach Gewerken aufgeschlüsselte Berechnung der Mieterhöhung aus den entstandenen Kosten und eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen beigefügt. Für die Fassade und die Kellerdecke wurde darin – wie auch schon im Ankündigungsschreiben – deren Wärmedurchgangkoeffizient (sog. k-Wert) vor und nach der Anbringung der Dämmschicht mitgeteilt. Eine Wärmebedarfsberechnung enthielt das Schreiben nicht. Vor dem AG haben die Mieter erfolgreich auf die Feststellung geklagt, nicht zur Zahlung einer erhöhten Miete verpflichtet zu sein. Das LG, das der Berufung teilweise stattgeben will, hat beschlossen, wegen beabsichtigter Abweichung von dem Rechtsentscheid des KG Berlin vom 17.8.00 (NJW-RR 01, 58) einen Rechtsentscheid des OLG Naumburg einzuholen. Dieses hat die Rechtsfrage dem BGH zur Entscheidung vorgelegt (NZM 02, 18).

Entscheidungsgründe

Nach dem Rechtsentscheid des KG (a.a.O.) muss der Vermieter, der einen Modernisierungszuschlag nach § 3 MHG wegen Wärmedämmmaßnahmen verlangt, in der Erhöhungserklärung darlegen, in welchem Maß sich eine Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie ergibt. Nachdem bereits der VerfGH Berlin (GE 01, 846; NZM 01, 745) diese Auffassung als bedenklich eingestuft hat, hat nun der BGH die nach erfolgter Energieeinsparmaßnahme an eine formell wirksame Modernisierungs-Mieterhöhungserklärung zu stellenden Anforderungen gesenkt und der überzogenen formalistischen Rechtsprechung des KG eine deutliche Absage erteilt.

Nach § 3 Abs. 3 S. 2 MHG setzt die Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen Modernisierungsmaßnahmen nach § 3 Abs. 1 MGH neben einer Berechnung der Mieterhöhung aus den entstandenen Kosten voraus, dass darin die Erhöhung entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MHG erläutert wird (Lützenkirchen, MK 2/02, 20). Aus der Bezugnahme auf die materiellen Voraussetzungen der Mieterhöhung nach § 3 Abs. 1 MHG folgt, dass der Vermieter in der Erklärung darlegen muss, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken.

Dem Mieter soll durch die Erläuterungspflicht nach § 3 Abs. 3 S. 2 MHG (jetzt: § 559b Abs. 1 S. 2 BGB) die Gelegenheit verschafft werden, die geforderte Mieterhö-

* Alle in „Mietrecht kompakt" besprochenen und mit einer Abruf-Nr. versehenen Urteile können Sie jederzeit **kostenlos im Internet** (http://www.iww.de) abrufen.

Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrecht kompakt ● Mietrech

hung auf ihre Berechtigung zu überprüfen. Hierfür genügt es, wenn er den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.

Der Gesetzgeber sei – so der BGH – davon ausgegangen, dass dem Mieter eine Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung auch aufgrund der Erläuterung nicht selten nur unter Zuziehung von sachkundigen Personen möglich sein werde.

Bei Baumaßnahmen, für deren Beurteilung es umfangreicher technischer Darlegungen bedarf, sei es deshalb ausreichend, wenn der Vermieter die durchgeführte bauliche Maßnahme so genau beschreibe, dass der Mieter allein anhand dessen, wenn auch unter Umständen unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person, beurteilen könne, ob die Baumaßnahme eine solche des § 3 Abs. 1 MHG ist.

Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie grenzt der BGH den Umfang der notwendigen Erläuterungen negativ ein. Der Vermieter muss in der Erhöhungserklärung

- neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und
- einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung
- auch diejenigen Tatsachen darlegen, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.

Nachhaltig ist die Einsparung schon – und diese Auslegung des Begriffs ist neu – , wenn überhaupt eine messbare Einsparung an Heizenergie erzielt wird und diese dauerhaft ist. Dazu bedarf es keiner Vorlage der Wärmebedarfsberechnung.

Praxishinweis
Der Vermieter ist danach jedenfalls auf der sicheren Seite und der Energieeinsparungseffekt der durchgeführten Maßnahmen ausreichend plausibel dargelegt, wenn das Erhöhungsschreiben den alten und neuen k-Wert der renovierten Außenbauteile nennt. Bei einer nennenswerten Veränderung dieser Messgrößen ergibt sich bei sonst gleichen Bedingungen ohne weiteres eine Einsparung an Heizenergie: denn die k-Werte der Außenhülle des Gebäudes gehen als Faktoren in die Berechnung des Wärmebedarfs ein.

Mit der Kenntnis der k-Werte oder einer gegenständlichen Beschreibung der durchgeführten Baumaßnahmen verfügt der Mieter im Regelfall über ausreichende Anhaltspunkte, um notfalls unter Zuhilfenahme eines Fachmanns (hiervon sollte er im Hinblick auf die ihm obliegende Bestreitenslast Gebrauch machen) die Behauptungen des Vermieters substanziiert bestreiten zu können. Ob die Angabe der k-Werte stets erforderlich ist, brauchte der BGH nicht zu entscheiden, da diese Voraussetzungen im Streitfall erfüllt waren.

Der BGH verlangt zwar im Gegensatz zum überwiegenden Schrifttum (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 3 MHG Rn. 78; Staudinger/Emmerich, BGB, 13. Aufl., § 3 MHG Rn. 62) für die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhung keine Angaben zu einer bestimmten Intensität der Einsparung. Dies befreit den Vermieter aber nicht davon, zu beweisen, ob und in welchem Maß eine die Mieterhöhung rechtfertigende nachhaltige Einsparung von Heizenergie eintritt. Im Zweifel ist ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Ob und wie der Umfang einer nach § 3 MHG an sich berechtigten Mieterhöhung wegen energiesparender baulicher Maßnahmen einer wirtschaftlichen Zumutbarkeitsgrenze unterliegt (OLG Karlsruhe WuM 85, 17), hat der BGH offen gelassen. Hier ist nach Wegfall des Rechtsentscheidsverfahrens und der Eröffnung der Sprungrevision (§ 566 Abs. 1 ZPO) auch gegen AG-Urteile nun die Möglichkeit gegeben, den korrekturbedürftigen Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe (a.a.O.) einer schnellen Klärung durch den BGH zuzuführen.

Mietkaution

Keine Rückgewährspflicht des Erwerbers in Altfällen

von RiOLG Günther Geldmacher, Düsseldorf

1. Auf Veräußerungen des vermieteten Wohnraums vor dem 1.9.01 findet § 566a BGB keine Anwendung.
2. Den Mieter trifft im Rahmen des § 572 S. 2 BGB a.F. die Darlegungs- und Beweislast für die Weitergabe der Mietsicherheit an den Erwerber (AG Lichtenberg 23.1.02, 7 C 194/01, NZM 02, 385). (Abruf- Nr. 020665)

Sachverhalt

Die Klägerin hatte von dem Beklagten zu 1) mit Vertrag vom 11.11.96 eine Wohnung gemietet und ihm die vereinbarte Barkaution in Höhe von 1.300 DM übergeben. In einer zwischen dem Beklagten zu 1), dem B und dem Beklagten zu 2) am 5.9.97 notariell vereinbarten Änderung eines notariellen Vertrags über das streitgegenständliche Grundstück heißt es u.a.: „Die Vertragspartner weisen den Notar unwiderruflich an, die hinterlegten Kaufpreise ... wie folgt zu verwenden: ... c) für etwaige Ausgleichungen auf Forderungen der Käufer auf vollständige Übergabe der hinterlegten Mietkautionen in Form von Guthaben und Bürgschaften“. Das Mietverhältnis endete zum 31.10.99. Die Beklagten zu 2) und 3) sind spätestens seit dem 12.5.00 als Eigentümer eingetragen. Auf die gesamtschuldnerische Kautionsrückzahlungsklage wurde der Beklagte zu 1) durch Teilurteil vom 8.8.01 rechtskräftig zur Zahlung von 1.458,10 DM verurteilt. Die Klage gegen die Beklagten zu 2) und 3) hatte keinen Erfolg.

Praxishinweis

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter Sicherheit geleistet, tritt der Erwerber gemäß § 566a S. 1 BGB in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein (Wetekamp, MK 3/01, 39).

Für diese durch das Mietrechtsreformgesetz neu eingeführte Haftung des Erwerbers, die gemäß § 578 BGB auch für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume gilt, sieht das Gesetz keine Übergangsregelung vor (Slomian, MK 1/01, 2; MK 3/02, 47). Der Gesetzgeber ist offensichtlich davon ausgegangen, dass die Rückgewährspflicht uneingeschränkt auch auf die Fälle angewendet werden soll, in denen die Veräußerung vor dem 1.9.01 vollendet war, dem Erwerber die Sicherheit aber nicht übertragen worden ist.

Das überwiegende Schrifttum lehnt eine rückwirkende Anwendung des § 566a S. 1 BGB auf Altfälle mit Recht ab. Dies wird bei identischem Ergebnis entweder auf eine Analogie zu Art. 170 EGBGB gestützt (Beuermann, Vergessene Überleitungsvorschriften im Mietrechtsreformgesetz, GE 01, 902; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 566a BGB, Rn. 32) oder aus dem verfassungsrechtlichen Rückwirkungsverbot hergeleitet (Blank/Börstinghaus, Neues Mietrecht, § 566a BGB, Rn. 8; Derleder, Die Neuregelung der Mietsicherheiten und ihren Rechtsfolgen, WuM 02, 239).

Mit dem Urteil des AG Lichtenberg liegt nun eine **erste Instanzentscheidung** vor, die eine rückwirkende Anwendung des § 566a S. 1 BGB auf Wohnräume, die vor dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes veräußert worden sind, in analoger Heranziehung des Art. 170 EGBGB ausschließt.

Das bedeutet: Für den Erwerber gilt weiterhin § 572 BGB a.F. Er haftet mithin auf Rückgewähr der Sicherheit nur, wenn

- sie ihm ausgehändigt wird oder
- wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat.

Für diesen Fall hängt der Erfolg einer gegen den Erwerber gerichteten Kautionsrückzahlungsklage davon ab, wer die Voraussetzungen des § 572 S. 2 BGB a.F. beweisen muss.

Das AG folgt der in Rechtsprechung und Schrifttum überwiegenden Meinung (vgl. statt vieler Blank/Börstinghaus, Miete, § 572 BGB, Rn. 18; a.A. KG GE 01, 851). Danach obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast für die Weitergabe der Sicherheit an den Erwerber.

Bestreitet dieser substantiiert, die Sicherheit erhalten zu haben, und kann er die Weitergabe auch unter Berücksichtigung der Dokumentationspflichten aus § 551 Abs. 3 BGB nicht beweisen, kann sich der Mieter wegen seines Rückgewähranspruchs nur an den Veräußerer halten. Dessen Rechtsposition kann gegebenenfalls über die Interventionswirkung der §§ 74, 68 ZPO zugunsten des Mieters präjudiziert werden.

Diesen Beweis konnte die Klägerin im Streitfall nicht führen. Auch die Übernahme einer Rückgewährsverpflichtung in der notariellen Änderungsvereinbarung hat das AG zutreffend abgelehnt: Die im der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt gewählte Formulierung lässt offen, ob die aufgeführten Verpflichtungen tatsächlich bestehen.

Online-Service

Musterverträge, Musterformulierungen und Checklisten für die anwaltliche Beratungspraxis: Gehen Sie auf unsere Internet-Seite (http://www.iww.de) und klicken Sie auf „Login“ (rechts oben). Geben Sie in die Eingabemaske als Benutzernamen Ihre E-Mail-Adresse und das aktuelle Kennwort ein. Das aktuelle Kennwort finden Sie jeden Monat auf der Titelseite im Inhaltsverzeichnis. Im Juli lautet es: **Haustier**.

Impressum:
„Mietrecht kompakt“ ISSN 1618-4157

Redaktion: RA Günter Leißing (Chefredakteur), RA Michael Bach (verantwortlicher Redakteur), RA Gudrun Bücker (Redakteurin), RA Christian Stake (Redakteur)
Verlag: IWW Institut für Wirtschaftspublizistik Verlag · Steuern · Recht · Wirtschaft GmbH & Co. KG, Bergstraße 18, 59394 Nordkirchen, Telefon: 02596/922-0, Telefax: 02596/922-80, Internet: http://www.iww.de; E-Mail: info@iww.de, ein Unternehmen der Vogel Medien Gruppe
Abonnentenbetreuung: IWW-Abonnentenservice, Postfach 9161, 97091 Würzburg, Telefon 0180/5001725, Fax 0931/4170-463, E-Mail: abo@iww.de, Bankverbindung: Vogel Medien Gruppe, Postbank Stuttgart, Kto. 211 717 707, BLZ 600 100 70
Bezugsbedingungen: Jahresbezugspreis 132 EUR inklusive Porto, Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist zu jedem Quartalsende kündbar. Zu viel gezahlte Jahresbeträge werden zurückerstattet.
„Mietrecht kompakt“ ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verlags erlaubt.
Erscheinungsweise: monatlich; **Zitierweise:** Beispiele: „Müller, MK 1/01, 10“ oder „MK 1/01, 12“
Erfüllungsort und Gerichtsstand: Münster; **Druck:** Druckerei Kollmann, Recklinghausen
Hinweis: Der Inhalt von „Mietrecht kompakt“ ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie erfordern es, Haftung und Gewähr auszuschließen.