
Mietrecht

Vermieter können auch bei Mietminderungen die vollständige Miete im Urkundenprozess einklagen

BGH 1.6.2006, VIII ZR 216/04

Vermieter können rückständige Miete im Urkundenprozess einklagen und müssen hierfür lediglich den Mietvertrag vorlegen. Das gilt auch, wenn der Mieter Mängel der Wohnung einwendet. Mietmängel führen zwar kraft Gesetzes zu einer Mietminderung. Vermieter müssen jedoch zur Begründung ihres Mietanspruchs nicht die Mängelfreiheit der Mietsache beweisen. Dem Mieter entstehen durch den Urkundenprozess keine unzumutbaren Nachteile, da das Urteil nur unter Vorbehalt ergeht und im Nachverfahren umfassend überprüft wird.

Der Sachverhalt:

Der Kläger hat an den Beklagten eine Wohnung vermietet. Im November 2003 zahlte der Beklagte nur einen Teil der vereinbarten Miete. Daraufhin klagte der Kläger unter Vorlage des Mietvertrags im Urkundenprozess die Differenz ein. Der Beklagte machte hiergegen geltend, dass er wegen verschiedener Mängel zu einer Mietminderung berechtigt gewesen sei. Dies konnte er allerdings nicht mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln (Urkundenbeweis oder Parteivernehmung) beweisen.

Die Vorinstanzen wiesen den Urkundenprozess als unstatthaft ab. Auf die Revision des Klägers hob der BGH diese Entschei-

dungen auf, gab der Zahlungsklage statt und behielt dem Beklagten die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vor.

Die Gründe:

Der Kläger konnte seine Mietforderung im Urkundenprozess einklagen. Dieses vereinfachte und vorläufige Verfahren steht nach § 592 S.1 ZPO grundsätzlich jedem Gläubiger einer Geldforderung und damit auch Vermietern zur Verfügung. Diese können das Bestehen der Mietforderung bereits durch Vorlage des Mietvertrags beweisen. Das gilt auch, wenn der Mieter - wie hier - Mängel der Mietsache einwendet.

Dem steht nicht entgegen, dass die geschuldete Miete bei Mängeln der Mietsache kraft Gesetzes nach § 536 Abs.1 BGB gemindert wird. Vermieter müssen zur Begründung ihres Mietanspruchs dennoch nicht die Mängelfreiheit der Mietsache beweisen. Im Streitfall ist es vielmehr Sache des Mieters, darzulegen und zu beweisen, dass die Mietsache mangelhaft ist.

Diese Grundsätze führen zwar im Ergebnis dazu, dass Mieter in nahezu allen Fällen im Urkundenprozess zur Zahlung verurteilt werden, da sich das Vorliegen von Mietmängeln mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln kaum beweisen lässt. Hierin liegt aber keine nach § 536 Abs.4 BGB unzulässige Umgehung des Rechts auf Mietminderung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Urkundenprozess gefällten Entscheidungen nur unter dem Vorbehalt der späteren Nachprüfung ergehen und im Nachverfahren eine umfassende Beweisaufnahme durchgeführt wird.

Den Nachteilen aus der Vollstreckung des Vorbehaltsurteils kann der Mieter weitgehend durch die Schutzanordnungen der ZPO begegnen. Außerdem haftet der Gläubiger, der eine Forderung im Urkundenprozess einklagt, verschuldensunabhängig für etwaige Schäden aus der Vollstreckung des Vorbehaltsurteils, wenn dieses im Nachverfahren aufgehoben wird. Damit erleidet der Mieter durch die Anwendbarkeit des Urkundenprozesses allenfalls vorübergehend Nachteile. Diese rechtfertigen es nicht, das Recht des Vermieters auf Durchführung eines Urkundenprozesses einzuschränken.

Wohnungseigentum

Bundeskabinett hat Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes verabschiedet

Das Bundeskabinett hat am 25.5.2005 einen Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) beschlossen. Danach soll sich das Verfahren in Wohneigentumssachen künftig nicht mehr nach dem FGG, sondern nach der ZPO richten. Daneben lässt der Gesetzentwurf verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. Das gilt insbesondere für Entscheidungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die wichtigsten Regelungen des Gesetzentwurfs im Überblick:

Ausweitung der Mehrheitsentscheidungen: In einigen Bereichen sollen die Wohnungseigentümer künftig mehrheitlich

anstatt einstimmig entscheiden können. Das gilt etwa für Entscheidungen:

- über die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten,
- über eine Abweichung von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme,
- oder über eine Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik (zum Beispiel durch Einbau eines Fahrstuhls oder Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung).

Anwendung der ZPO: Das Verfahren in Wohneigentums-sachen soll sich künftig nach der ZPO und nicht mehr nach dem FGG richten.

Verbesserte Informationsmöglichkeiten für neue Wohnungseigentümer: Alle Beschlüsse der Gemeinschaft sollen künftig zentral beim Verwalter gesammelt werden. Die Beschlüsse-Sammlung soll insbesondere der Information von Erwerbern einer Wohnung dienen.

Linkhinweis:

Für den Volltext des auf den **Webseiten des Bundesjustizministeriums** veröffentlichten Gesetzentwurfs klicken Sie bitte **hier** (pdf-Datei).

Grundstücksrecht

Flughafenbetreiber dürfen Abschiebungs- gegnern Hausverbot erteilen

LG Frankfurt a.M. 6.4.2005, 2-01 S 9/05

Flughafenbetreiber dürfen ein Hausverbot aussprechen, wenn Personen auf dem Flughafengelände gegen eine geplante Abschiebung protestieren wollen. Auf die öffentlich-rechtliche Betriebspflicht des Flughafenbetreibers können sich ausschließlich Personen berufen, die das Flughafengelände zu Reisezwecken benutzen wollen.

Der Sachverhalt:

Die Klägerin wandte sich gegen die Abschiebung eines Ausländers. Am Tag der Abschiebung begab sie sich zum Flughafen, um dort Flugblätter zu verteilen und zu protestieren. Daraufhin erteilte der beklagte Flughafenbetreiber ihr Hausverbot. Die Klägerin beehrte die Aufhebung des Hausverbots mit der Begründung, dass die Flughafenbenutzungsordnung lediglich eine Verweisung vom Flughafengelände vorsehe. Ihre Klage hatte keinen Erfolg.

Die Gründe:

Der Beklagte durfte gegenüber der Klägerin ein Hausverbot aussprechen. Er ist wie jeder private Hausrechtsinhaber dazu berechtigt, frei darüber zu entscheiden, wem er Zutritt zu seinen Anlagen gestatten will. Beschränkt wird diese Dispositionsfreiheit nur durch die Verpflichtung des Beklagten, Reisenden den Zutritt zu seinen Reisebereichen zu gewähren. Dies stellt einen Teil seiner öffentlich-rechtlichen Betriebspflicht dar.

Im Streitfall wollte die Klägerin den Terminal aber nicht zu Reisezwecken betreten. Sie wollte dort vielmehr Flugblätter vertei-

len und gegen die geplante Abschiebung protestieren. Dies ist ein Nutzungsvorhaben, das der Beklagte mit seinem Hausrecht untersagen darf. Demgemäß bezog sich das Hausverbot auch nur auf die Protesttätigkeit der Klägerin. Zu Reisezwecken darf sie die Flughafenterminals auch weiterhin betreten.

Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Flughafenbenutzungsordnung lediglich eine Verweisung vom Flughafengelände vorsieht. Die Flughafenbenutzungsordnung ist nicht die Ermächtigungsgrundlage für das Hausverbot. Dieses ergibt sich vielmehr aus den Eigentümerrechten des Beklagten gemäß § 903 BGB.