

BGH entscheidet zu Kündigung nach fehlerhafter Beratung durch Mieterschutzverein

Der Vermieter von Wohnraum kann das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn der Mieter unberechtigt Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt mehr als zwei Monatsmieten einbehalten hat und dies auf dem Verschulden des Mieterschutzvereins beruht, der den Mieter fahrlässig falsch beraten hat. Der unter anderem für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes urteilt in seiner Entscheidung am 25.10.2006, dass der Mieter sich das schuldhaft Verhalten des Mieterschutzvereins zurechnen lassen muss, § 278 BGB. (Ein amtlicher Leitsatz ist bisher noch nicht veröffentlicht)

Hintergrund:

Die Klägerin, Vermieterin einer nicht preisgebundenen Wohnung, kündigte den Beklagten das Mietverhältnis ordentlich, nachdem diese in einem Zeitraum von Frühjahr 2004 bis Anfang 2005 keine Vorauszahlungen auf die Betriebskosten geleistet hatten, obwohl diese nach dem Mietvertrag geschuldet waren. Zum Zeitpunkt der Kündigung hatte der Zahlungsrückstand der Mieter die Summe von zwei Monatsmieten überschritten. Der Einbehalt der Betriebskostenvorauszahlungen geschah auf Anraten des Mieterschutzvereins, der den Beklagten hierzu riet, weil die Klägerin trotz Aufforderung keine Fotokopien der Rechnungsbelege zu Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre übergeben hatte. Zum Zeitpunkt der Erteilung dieses Rechtsrates wurde in der Rechtssprechung noch unterschiedlich beurteilt, ob der Mieter preisfreien Wohnraums einen Anspruch auf Überlassung der den Betriebskostenabrechnungen zugrunde liegenden Belegkopien hat. Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage ist begründet. Dies hat der Bundesgerichtshof unter Aufhebung des landgerichtlichen Berufungsurteils entschieden. Die Klägerin habe ein berechtigtes Interesse an der Kündigung - so der BGH - da die Beklagten ihre vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis schuldhaft nicht unerheblich verletzt hätten, § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr.1 BGB.

Kurzzusammenfassung des Urteils:

Der BGH führt in seinem Urteil zur Begründung aus, dass der Mieter (preisfreien Wohnraums) grundsätzlich keinen Anspruch auf Überlassung von Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung habe. Hierzu hat der BGH in seiner früheren Entscheidung vom 08.03.2006 (Az. VIII ZR 78/05, Pdf Datei) festgehalten, dass das Gesetz einen solchen Anspruch nicht vorsehe. Die Beklagten seien daher nicht berechtigt gewesen, die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen mit der Begründung einzubehalten, die Klägerin habe ihnen keine Belege zu Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre überlassen. Zwar treffe die Beklagten vorliegend kein eigenes Verschulden, denn sie folgten einer Empfehlung des Mieterschutzvereins und müssten den erteilten Rat aufgrund der Kompetenz des Mieterschutzvereins im Rechtsgebiet des Mietrechts auch nicht in Zweifel ziehen. Allerdings müssten sich die Beklagten das schuldhaft Verhalten des Mieterschutzvereins zurechnen lassen, § 278 BGB. Der Mieter ist gemäß § 278 BGB auch für das Verschulden derjenigen Personen verantwortlich, derer Hilfe er sich bedient, um seine Pflichten im Rahmen des Mietverhältnisses zu erfüllen. Der Mieterschutzverein habe die Beklagten fahrlässig falsch beraten, da die Rechtslage hinsichtlich eines etwaigen Anspruchs des Mieters auf Überlassung von Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung zum Zeitpunkt der Beratung - nämlich vor der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 08.03.2006 - noch ungeklärt war. Im Hinblick auf die bis

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de

dahin umstrittene Rechtslage hätte damit gerechnet werden müssen, dass ein solcher Anspruch des Mieters, sowie ein damit einhergehendes Zurückbehaltungsrecht, durch höchstrichterliche Rechtsprechung verneint werden könnte. Daher komme eine Entschuldigung des Rechtsirrtums auch nicht in Betracht, da ein solcher nach ständiger Rechtsprechung nur dann zu entschuldigen sei, wenn der Irrende bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht habe rechnen müssen. Der Mieterschutzverein hätte daher fahrlässig gehandelt, als er den Beklagten riet, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten einzubehalten.

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de