

Nutzungsentschädigung: Verjährung beim Vorenthalten der Mietsache

Der Vermieter kann einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung haben, wenn ihm die Mietsache vom Mieter vorenthalten wird. Seine Ersatzansprüche beginnen erst ab dem Zeitpunkt zu verjähren, zu dem er die Sache zurückerhält.

Das ist das zusammenfasste Ergebnis aus zwei Rechtsstreitigkeiten vor dem Bundesgerichtshof (BGH) und dem Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf. Die Düsseldorfer Richter machten zunächst deutlich, wann ein „Vorenthalten“ vorliegt. Danach werde dem Vermieter eine Mietsache vorenthalten, wenn der Mieter sie nach Ende des Mietverhältnisses nicht, verspätet oder nur teilweise geräumt zurückgebe. Zudem müsse die unterlassene Rückgabe dem Willen des Vermieters widersprechen. Ein solcher Fall liege z.B. vor, wenn der Mieter eine Wohnung nach dem Auszug nicht vollständig räume, sondern alte Möbel darin stehen lasse.

Die Bundesrichter wiesen zudem darauf hin, dass die Verjährung der so entstandenen Ersatzansprüche des Vermieters erst in dem Moment beginne, in dem er die Wohnungsschlüssel und somit die Mietsache selbst zurückerhalte. Unterbleibe die Rückgabe der Schlüssel, gehe dies zulasten des Mieters. Es reiche auch nicht aus, die Schlüssel der geräumten Wohnung z.B. in den Briefkasten der Mietwohnung einzuwerfen. Hierdurch erhalte der Vermieter die unmittelbare Sachherrschaft über die Wohnung nicht zurück (OLG Düsseldorf, I-24 U 200/10; BGH, VIII ZR 8/11).

Mietrückstände: Kein Anspruch gegen den vor 27 Jahren ausgezogenen Ehemann

Trennen sich Eheleute und zieht der Mann aus der gemeinsamen Mietwohnung aus, kann ihn der Vermieter auch weiterhin für Mietrückstände der in der Wohnung verbleibenden Ehefrau in Anspruch nehmen.

Eine Entscheidung des Amtsgerichts (AG) Bonn zeigt aber, dass dieses Sicherungsinteresse des

Vermieters nicht endlos währt. Es erlischt vielmehr in der Regel nach Ablauf von 10 bis 20 Jahren, wenn in diesem Zeitraum keinerlei Kontakt zu dem eigentlichen Mieter besteht. In dem betreffenden Fall war der Ehemann vor 27 Jahren aus der Ehewohnung ausgezogen. Seine Frau blieb dort wohnen und zahlte seitdem Miete und Nebenkosten alleine. Da sich der Vermieter in dieser Zeit kein einziges Mal bei dem Mieter gemeldet und ein etwaiges Sicherungsinteresse angezeigt hatte, war dem Gericht dieser Zeitraum für eine Haftung des Mieters zu lang. Es entschied, dass der Vermieter keinen Anspruch mehr auf Zahlung rückständiger Mieten gegen den ehemaligen Mieter habe. Er habe ihn vielmehr stillschweigend aus dem Mietverhältnis entlassen (AG Bonn, 201 C 34/11).

Abfallgebühren: Grundstücksvermieter haftet für Gebühren des Mieters

Der Vermieter eines Hausgrundstücks kann für die Abfallgebühren seines Mieters in Anspruch genommen werden.

Das hat das Verwaltungsgericht (VG) Koblenz entschieden und damit die Klage eines Grundstückseigentümers gegen einen Gebührenbescheid abgewiesen. Geklagt hatte der Eigentümer eines vermieteten Wohnhauses. Für die Bestellung von Abfallcontainern zur Entsorgung von Sperrmüll durch den Mieter setzte der beklagte Landkreis 832,81 EUR fest. Der Betrag konnte bei dem Mieter aber nicht beigetrieben werden, da die Familie von Sozialleistungen lebte. Sodann setzte der Landkreis die Abfallgebühren gegenüber dem Kläger als Eigentümer fest. Nach erfolglosem Widerspruch hat dieser Klage zum Verwaltungsgericht erhoben: Er sei nicht verpflichtet, die Abfallgebühren seines Mieters zu tragen.

Das sahen die Richter jedoch anders und wiesen seine Klage ab. Nach der geltenden Abfallgebührensatzung habe die Kreisverwaltung die Abfallgebühren zu Recht bei dem Kläger erhoben. Die Satzung sehe ausdrücklich vor, dass auch der Eigentümer eines Grundstücks für Abfallgebühren hafte. Er sei für sein Grundstück verantwortlich. Das Risiko, dass ein Mieter wirtschaftlich nicht hinreichend leistungsfähig ist, sei nicht von der Allgemeinheit zu tragen, sondern von dem Eigen-

tümer als Vermieter. Unerheblich sei dabei, ob der Vermieter von der Abfallentsorgung gewusst habe, und ob die Container auf dem Grundstück oder nur in dessen Nähe gestanden hätten (VG Koblenz, 7 K 1230/09.KO).

WEG: Bauträger als Miteigentümer kann von Beschlussfassung ausgeschlossen werden

Ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) der Bauträger Miteigentümer, kann er bei einer bestehenden Interessenkollision von der Beschlussfassung ausgeschlossen werden.

So entschied das Amtsgericht (AG) Landsberg/Lech in einem Fall, in dem mögliche Mängel an dem Gemeinschaftseigentum in Rede standen. Der Verwalter hatte vorgeschlagen, einen Sachverständigen zu beauftragen. Dieser sollte die Mängel feststellen. Bei der Abstimmung über die hierfür anfallenden Kosten für die WEG sollte der Bauträger von der Abstimmung ausgeschlossen werden. Das AG bestätigte nun diese Vorgehensweise. Es bestehe eine Interessenkollision, da der Beschluss letztlich die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Bauträger betreffe. Der Bauträger sei daher als Betroffener von der Abstimmung auszuschließen (AG Landsberg/Lech, 1 C 1146/10 WEG).

Ihr Ansprechpartner für Mietrecht:

Rechtsanwalt Dr. Peter Striewe

SIMON und PARTNER

Königsallee 20 • D-40212 Düsseldorf

Tel: 0211.86602-44 • Fax: 0211.86602-20

E-Mail: striewe@simon-law.de

Web: www.simon-law.de

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter 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 oder Systemen ist - auch auszugsweise - nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt des Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.