

Urkundenprozess: Ist die Klage statthaft, wenn der Mieter wegen protokollierter anfänglicher Mängel mindert?

Der Urkundenprozess ist unstatthaft, wenn sich der Mieter auf anfängliche Mängel beruft, die im Übergabeprotokoll festgehalten sind und der Vermieter die Beseitigung dieser Mängel nicht durch Urkunden beweisen kann. Das gilt auch dann, wenn der Mieter die Mieten für einen längeren Zeitraum ungekürzt gezahlt hat (hier: etwa 1,5 Jahre).

BGH, U. v. 20.10.2010 – VIII ZR 111/09 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Es geht um eine Wohnung in Köln. Bei Einzug Mitte Juni 2005 fertigen die Parteien ein Übergabeprotokoll, in dem verschiedene Mängel vermerkt werden. Kurz darauf sagt die Hausverwaltung schriftlich die Beseitigung der Mängel zu. Der Mieter zahlt die Miete bis Januar 2007 ungekürzt. Für die Monate Februar bis Mai 2007 mindert er die Miete, weil die im Übergabeprotokoll vermerkten Mängel nicht behoben seien. Der Vermieter erhebt Klage im Urkundenprozess. Das AG Köln und das LG Köln weisen die Klage als im Urkundenprozess unstatthaft ab. Der Vermieter legt Revision ein.

§ 592 ZPO Zulässigkeit

Ein Anspruch, welcher die Zahlung einer bestimmten Geldsumme [...] zum Gegenstand hat, kann im Urkundenprozess geltend gemacht werden, wenn die sämtlichen zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden können. [...]

§ 363 BGB Beweislast bei Annahme als Erfüllung

Hat ein Gläubiger eine ihm als Erfüllung angebotene Leistung als Erfüllung angenommen, so trifft ihn die Beweislast, wenn er die Leistung deshalb nicht als Erfüllung gelten lassen will, weil sie eine andere als die geschuldete Leistung oder weil sie unvollständig gewesen sei.

Hintergrund: Nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung können rückständige Mieten im Urkundenprozess eingeklagt werden. Dies gilt grundsätzlich auch, wenn der Mieter Mietminderung wegen eines Mangels einwendet. Nachträgliche (also während der Mietzeit entstandene) Mängel werden im Urkundenprozess nur berücksichtigt, wenn sie unstreitig sind oder der Mieter sie mit Urkunden nachweisen kann. Wie aber ist es bei anfänglichen Mängeln? Der BGH hat unlängst entschieden, dass auch in diesem Fall im Urkundenprozess geklagt werden kann, wenn der Mieter die Mietsache rügelos übernommen hat und die Mängel nicht mit Urkunden nachweisen kann, vgl. BGH, 8.7.2009 – VIII ZR 200/08 – Info M 2009, 395 (Beyer). Was aber

gilt im umgekehrten Fall, dass der Mieter anfängliche Mängel nachweisbar bereits bei Übergabe gerügt hat?

Die Entscheidung: Der BGH weist die Revision zurück. Die Klage sei im Urkundenprozess unstatthaft. Nach allgemeinen Beweisgrundsätzen müsse der Vermieter nachweisen, dass er die Mietsache ordnungsgemäß übergeben habe. Dagegen habe nach rügeloser Übergabe der Mieter nachzuweisen, dass die Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe mangelhaft war. Dies folge aus § 363 BGB (Verweis auf BGH, a.a.O.; Flatow, DWW 2008, 88, 91). Demzufolge sei bei dem Einwand anfänglicher Mängel der Urkundenprozess statthaft, wenn

- entweder unstreitig ist, dass der Mieter die Mietsache rügelos angenommen hat,
- oder der Vermieter die rügelose Annahme durch Urkunden nachweisen kann (Übergabeprotokoll, Kontoauszüge über die ungekürzte Mietzahlung).

Beides sei hier nicht der Fall. Aus dem Übergabeprotokoll sowie dem Schreiben der Hausverwaltung ergebe sich vielmehr, dass der Mieter bereits bei Annahme Mängel gerügt hat. Angesichts dessen spiele es auch keine Rolle, dass der Mieter danach die Miete für einen längeren Zeitraum ungekürzt gezahlt hat. Dem komme keine Indizwirkung dafür zu, dass die Mietsache bei Übergabe mängelfrei war oder der Mieter die Mängel ungerügt gelassen hätte. Denn angesichts von Übergabeprotokoll und Beseitigungszusage stehe das Gegenteil fest. Auch sei durch die vorgelegten Kontoauszüge nicht urkundlich bewiesen, dass die bei Übergabe beanstandeten Mängel später behoben worden sind.

Kommentar: Der Entscheidung ist zuzustimmen. Sie führt den in der Entscheidung vom 8.7.2009 (a.a.O.) beschrittenen Weg konsequent fort und trägt so zur Rechtssicherheit bei.

Praxishinweis: Auch wenn der Mieter bei Übergabe nachweisbar Mängel gerügt hat, kann der Urkundenprozess statthaft sein. Dem Vermieter bleibt nämlich die Möglichkeit, die Beseitigung der Mängel mit Urkunden nachzuweisen. Dazu reichen zwar Kontoauszüge über die Zahlung der ungekürzten Miete nicht aus. Kann der Vermieter aber zusätzlich aussagekräftige Handwerkerrechnungen vorlegen, dürfte er auch im Urkundenprozess gute Chancen haben (insbesondere dann, wenn die Durchführung der Arbeiten zeitlich mit der Aufnahme unge-

kürzter Mietzahlungen korrespondiert). Zulässig dürfte es auch sein, den Mieter im Mietvertrag oder anlässlich der Zusage von Mängelbeseitigungsarbeiten zu verpflichten, deren erfolgreiche Durchführung schriftlich zu bestätigen. Generell gilt: Das Instrument der Urkundenklage sollte bei mietrechtlichen Geldforderungen (Miete, Nebenkosten, Nutzungsentschädigung) immer in die prozesstaktischen Überlegungen einbezogen werden, ausführlich dazu Sommer/Wichert, ZMR 2009, 503 ff.



RA Dr. Joachim Wichert
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de

www.info-m.de