

KLAGE AUF RÜCKSTÄNDIGE WOHNUNGSMIETE IST IM URKUNDENPROZESS ZULÄSSIG

16.08.2005 Fachinformation

Das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 1. Juni 2005 zur Zulässigkeit von Mietzinsklagen im Wege eines Urkundenprozesses liegt nun mehr vor. In den BBU-Medien war zuletzt über das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 1. Juni 2005 (Akz. VIII ZR 216/04) berichtet worden. Danach können Ansprüche wegen rückständiger Mieten auch im Urkundenprozess geltend gemacht werden, selbst dann, wenn der Mieter Mängel der Wohnung einwendet. In den Vorinstanzen war die Klage eines Vermieters im Urkundenprozess unter Vorlage des Mietvertrages als unzulässig abgewiesen worden. Jedenfalls dann, wenn bei einem Vertrag über die Miete von Wohnraum substantiiert Mängel vorgetragen wurden, hielten einige Gerichte die Geltendmachung im Urkundenprozess für nicht statthaft. Diese Auffassung hält der BGH nicht für richtig. Er schließt sich insoweit der herrschenden Meinung in Rechtssprechung und Literatur an, die einen derartigen Urkundenprozess für zulässig hält. Die Voraussetzungen der §§ 592 Abs. 1 ZPO seien gegeben. Danach ist der Urkundenprozess grundsätzlich unterschiedslos für die Geltendmachung aller Ansprüche, die auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme gerichtet sind, zulässig. Dies gelte auch für den Fall von Mietforderungen. Das Vorliegen eines Sachmangels habe nicht zur Folge, dass deshalb die Höhe der Miete vom Vermieter nicht mehr im Sinne des § 592 Abs. 1 ZPO durch Urkunden bewiesen werden könne. Nach Auffassung des BGH gehört die Mangelfreiheit der Mietsache nicht zu den zur Begründung des Anspruchs auf Miete erforderlichen Tatsachen. Sie begründe lediglich eine so genannte materiellrechtliche Einwendung des Mieters gegen die Forderung auf Mietzahlung, die im Prozess vom Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen sei. Der BGH hält Bedenken in der Literatur, dass der Mieter im Urkundenprozess Schwierigkeiten habe, aufgrund der zugelassenen Beweismittel diese Mängel nachzuweisen, nicht für ausreichend. Im Rahmen eines Urkundenprozesses müsse auch der Vermieter Befugnisse geltend machen können, die grundsätzlich allen Gläubigern einer Geldschuld zukommen. Das Mietrecht würde insofern keine abweichenden Bestimmungen treffen. Der Mieter werde durch den Urkundenprozess keinen anderen Nachteilen ausgesetzt als andere Beklagte. Für den Vermieter bringt dieses Urteil eine Erleichterung bei der Geltendmachung von Mietforderungen. Im Urkundenprozess wird regelmäßig ein Vorbehaltsurteil zugunsten des Vermieters ergehen, mit dem der Mieter zur Zahlung verurteilt wird. Die vom Mieter geltend gemachten Mängel können in der Regel nicht mit den im Urkundenprozess zugelassenen Beweismitteln nachgewiesen werden. Erst im so genannten Nachverfahren kann dann über das Vorliegen von Mängeln und sich eventuell daraus ergebende Mietminderungen entschieden werden. Für den Fall, dass tatsächlich Mietmängel vorliegen, wird es jedoch dazu kommen, dass das Vorbehaltsurteil aufgehoben und die Klage des Vermieters auf Zahlung des rückständigen Mietzinses abgewiesen wird. Ein Vorgehen im Rahmen des Urkundenprozesses kann den Vermietern nur dann geraten werden, wenn sicher ist, dass die vom Mieter vorgebrachten Mietmängel unberechtigt sind. Das BGH-Urteil liegt im Internet im .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 01.06.2005

Downloads

