

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 557b BGB; 1 Abs. 3 PrKG; 14 Nr. 4, 16 WEG

- 1. Mietverträge über Räume, die nach dem Vertragszweck zur Weitervermietung oder zu anderweitigen Überlassung an Dritte bestimmt sind, sind keine Wohnraummietverträge. Dieses gilt auch, wenn eine juristische Person Räumlichkeiten anmietet, um sie dem Geschäftsführer als Wohnung zu überlassen.**
- 2. Es kann dahin stehen, ob eine vereinbarte Index-Klausel gegen § 1 Abs. 1 PrKG verstößt, denn gemäß § 8 PrKG tritt die Unwirksamkeit der Preisklausel erst zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen dieses Gesetz ein. Eine Klausel, die zwar gegen § 1 Abs. 1 PrKG verstößt, gleichwohl aber nicht nach § 8 PrKG unwirksam ist, nicht wegen des Verstoßes gegen § 1 Abs. 1 PrKG gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.**
- 3. Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG auf Erstattung der ihm durch die Instandsetzung entstandenen Schäden. Hierzu gehört der Ausfall der mit dem Mieter vereinbarten Miete.**
- 4. Die Frage der Erstattungsfähigkeit des bei der Instandhaltung und Instandsetzung entstehenden Schadens ist weder durch das Gesetz noch durch eine Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer fehlt daher. Ein entsprechender Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**
- 5. Eine Kürzung des Anspruchs um den Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers hat nicht zu erfolgen.**
- 6. Nicht bereits im Wege des Schadensausgleiches, sondern erst auf der Ebene der Verteilung der aufgewandten Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer - üblicherweise im Rahmen der Jahresabrechnung - ist sodann - gegebenenfalls - auch der beeinträchtigte Eigentümer selbst an diesen Kosten zu beteiligen**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 16.07.2014; Az.: 2-13 S 177/12

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 17.08.2012 im Hinblick auf die Kostenentscheidung und soweit die Klage abgewiesen worden ist - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung -

teilweise abgeändert und insoweit wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Kläger weitere 2.195,51 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 297 € seit dem 06.01. 06.02., 06.03, 06.04., 06.05., 06.06., 06.07.2012 sowie aus weiteren 116,51 seit dem 06.08.2012 bis zum 31. Dezember 2013 und aus 2.195,51 € ab dem 15. Mai 2014 zu zahlen.

Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Kläger weitere 734,29 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 297 € seit dem 6. Januar und 6. Februar 2013 und aus weiteren 140,29 € seit dem 15. Mai 2014 zu zahlen.

Die Beklagte wird weiter, verurteilt, an die Kläger weitere 117,43 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 3. März 2012 zu zahlen.

Die Beklagte wird weiter verurteilt an die Kläger weitere 2.866,89 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 220,53 € seit dem 06.02, 06.03., 06.04., 06.05., 06.06., 06.07., 06.08., 06.09., 06.10., 06.11., 06.12.2012, 06.01. und 6.2.2013 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass der weitergehende Antrag dahingehend, dass festgestellt wird, dass die Beklagte verurteilt wird, an die Kläger zukünftig ab dem 01.06.2012 monatlich weitere 517,53 € zu zahlen, erledigt ist.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte für die Zeit vom Schadenseintritt bis einschließlich Januar 2012 dem Grunde nach verpflichtet ist, den Klägern die Kaltmiete für die Wohneinheit 12 ohne Abzug des eigenen Miteigentumsanteils in Höhe von 99/1000 und einschließlich der im Mietvertrag vereinbarten Erhöhung der Indexmiete - jeweils erhöht zum 1. Dezember eines Jahres um die prozentuale Steigerung des Verbrauchspreisindex für Deutschland für Wohnungsmiete, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe - des jeweils vorangegangenen Jahres zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz trägt die Beklagte zu 95 % und die Kläger zu 5 %, die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger zu 10 % und die Beklagte zu 90 %.

Das Urteil und das angefochtene Urteil - im Umfang der Berufungszurückweisung - sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird festgesetzt bis zum 09.05.2012 auf 7.533,00 € und für die Zeit ab dann für die erste Instanz auf 12.733,00 €; für das Berufungsverfahren wird der Streitwert bis zum 14. Mai 2015 auf 9.045,36 € festgesetzt und ab diesem Zeitpunkt auf 5.179,83 €.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um Ersatzansprüche der Kläger aufgrund der Nichtvermietbarkeit einer Wohnung der Kläger. Diese Wohnung war seit Mitte November 2007 an die x GmbH vermietet, die in der Wohnung den Geschäftsführer wohnen lies. Hinsichtlich der Miete sieht § 27 des Mietvertrages vor, dass eine Indexmiete vereinbart ist.

Seit Anfang 2008 fanden in der Wohnungseigentumsanlage Dachsanierungen statt, die dazu führten, dass die klägerische Wohnung in einen rohbauartigen Zustand zurückversetzt wurde und unbenutzbar war. Die Mieterin kündigte daraufhin den Mietvertrag mit den Klägern fristlos. Die Wohnung wurde zum 1. März 2013 weitervermietet.

In der Eigentümerversammlung vom 7. Mai 2008 beschlossen die Wohnungseigentümer unter Tagesordnungspunkt 6 "ab 01.05.2008 wird den Eheleuten ... die Kaltmiete für WE 12 erstattet. Die zu viel gezahlten Hotelkosten bis 10.05.2008 werden hiermit verrechnet" (Bl. 30 d. A.)."

Einen zwischenzeitlich gefassten Beschluss, mit dem dieser Beschluss aufgehoben werden sollte, wurde auf die Anfechtung der Kläger rechtskräftig für unwirksam erklärt.

Von der weitergehenden Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist teilweise begründet.

Soweit in der Berufungsinstanz die Kläger ihre Anträge (zunächst) dahingehend geändert haben, dass nunmehr der Feststellungsantrag neben dem Klageantrag auf zukünftige Leistung unbedingt erhoben wird, handelt es sich zwar um eine Klageänderung. Diese ist jedoch sachdienlich, zudem ist eine Entscheidung aufgrund der ohnehin zu berücksichtigenden Tatsachen möglich (§ 533 ZPO). Zulässig ist ebenfalls die mit Schriftsatz vom 5. Mai 2014 (Bl. 241) erfolgte (erneute) Klageänderung (§ 264 ZPO).

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts umfasst der Ersatzanspruch der Kläger aus § 14 Nr. 4 Hs 2 WEG sowohl die Indexmieterhöhungen als auch die Betriebskostenvorauszahlungen und damit nunmehr das entsprechende Abrechnungssaldo. Eine Kürzung um den Miteigentumsanteil der Kläger ist nicht vorzunehmen.

1. Die Kläger haben - entgegen der Ansicht des Amtsgerichts - einen Anspruch auf die zwischenzeitlich erfolgten Mieterhöhungen aufgrund der im Vertrag enthaltenen Indexklausel.

a) Zwar geht im Ansatz zutreffend das Amtsgericht davon aus, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Wohnraummietvertrag handelt, so dass die Vorschriften über die Wohnraummiete nicht anwendbar sind und damit auch nicht die Vorschriften über die Indexmiete (§ 557 b BGB, § 1 Abs. 3 PrKG). Denn Mietverträge über Räume, die nach dem Vertragszweck zur Weitervermietung oder zu anderweitigen Überlassung an Dritte bestimmt sind, sind keine Wohnraummietverträge. Dieses gilt auch, wenn eine juristische Person Räumlichkeiten anmietet, um sie dem Geschäftsführer als Wohnung zu überlassen (allgemeine Ansicht vgl. nur Blank/Börstinghaus § 535 Rn 21 m. w. N.).

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist die Indexklausel allerdings nicht wegen Verstoßes gegen das Preisklauselgesetz unwirksam, so dass die Wirksamkeit des Preisklauselgesetzes dahin stehen kann (offengelassen zuletzt BGH NJW 2014, 52 Rn 31 vgl. MüKoBGB/Grundmann § 245 Rn. 71 mwN; Schultz NZM 2008, 425 (426 f.) einerseits; und Grothe WM 2002, 22; Vogler NJW 1999, 1236; Schmidt-Räntsch NJW 1998, 3166 andererseits). Insoweit kann auch dahin stehen, ob die vereinbarte Klausel gegen § 1 Abs. 1 PrKG verstößt, denn gemäß § 8 PrKG tritt die Unwirksamkeit der Preisklausel erst zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes gegen dieses Gesetz ein. Bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit bleiben die Rechtswirkungen der Preisklausel unberührt. Dieses führt im vorliegenden Fall jedoch dazu, dass die Preisklausel in dem Vertrag weiterhin als wirksam zu betrachten ist. Denn nach dem eindeutigen Wortlaut des Preisklauselgesetzes gelten Preisklauseln - abweichend von der früheren Rechtslage - als auflösend bedingt wirksam und können daher auch Rechtsgrundlage für wirksame Preisanpassungen sein (vgl. so ausdrücklich BGH NJW 2014, 52). Ein Verstoß der vereinbarten Wertsicherungsklausel gegen das Preisklauselgesetz ist bisher nicht gerichtlich festgestellt worden, so dass die Vorschriften des Preisklauselgesetzes einer Anwendung der vereinbarten Klausel nicht entgegenstehen.

Insoweit kommt es auch nicht darauf an, ob es sich bei der im Mietvertrag enthaltenen Indexklausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 BGB handelt. Denn wie der Bundesgerichtshof entschieden hat, ist eine Klausel, die zwar gegen § 1 Abs. 1 PrKG verstößt, gleichwohl aber nicht nach § 8 PrKG unwirksam ist, nicht wegen des Verstoßes gegen § 1 Abs. 1 PrKG gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam (BGH Urteil vom 14. Mai 2014 - VIII ZR 114/13, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

Angesichts dieser Rechtslage haben die Kläger demzufolge einen Anspruch auf Erstattung der Mieterhöhungen aufgrund der Indexklausel. Soweit die Beklagten dagegen einwenden, sie könnten die Unwirksamkeit der Preisklausel nach dem Preisklauselgesetz nicht feststellen lassen, so hilft ihnen das nicht weiter. Die Kläger haben einen Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG auf Erstattung der ihnen durch die Instandsetzung entstandenen Schäden. Hierzu gehört der Ausfall der mit dem Mieter vereinbarten Miete. Auch der Mieter könnte sich gegenüber den Klägern nur dann auf die Unwirksamkeit der Preisklausel berufen, wenn in diesem Rechtsverhältnis die Unwirksamkeit der Preisklausel rechtskräftig festgestellt worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt wäre der Mieter zur Entrichtung der

Indexmiete verpflichtet gewesen. Dass der Mieter ein entsprechendes Verfahren während seiner Mietzeit gegen die Kläger angestrengt hat, behaupten diese selbst nicht. An einem Schaden könnte es daher allenfalls dann fehlen, wenn zu erwarten gewesen wäre, dass der Mieter ein derartiges Verfahren gegen die Kläger zu einem späteren Zeitpunkt betrieben hätte, hierzu ist jedoch von der insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten nichts vorgetragen worden.

b) Nach den nicht beanstandeten Berechnungen der Kläger (Bl. 14 dA) beträgt der geltend gemachte Anspruch bis Februar 2012 insoweit die gesondert eingeklagten 117,43 €. Die Nettomiete ab Februar 2013 beträgt demnach monatlich 1.436,88 €.

2. Ebenfalls haben die Kläger gegen die Beklagte einen Anspruch auf Erstattung der Betriebskosten.

a) Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist der Anspruch der Kläger auf die Erstattung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht deshalb ausgeschlossen, weil in der Wohnungseigentümersammlung vom 7. Mai 2008 ein Beschluss dahingehend gefasst wurde, dass den Klägern lediglich die Kaltmiete zu erstatten ist. Insoweit kann dahinstehen, ob dieser Begriff - wie die Kläger meinen - lediglich versehentlich gewählt wurde, denn ein entsprechender Beschluss, mit welchem der dem einzelnen Wohnungseigentümer gem. § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zustehender Erstattungsanspruch ausgeschlossen oder gekürzt wird, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Denn durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer können nur solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung (BGH NJW 2000, 3500). Die Frage der Erstattungsfähigkeit des bei der Instandhaltung und Instandsetzung entstehenden Schadens ist weder durch das Gesetz noch durch eine Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer fehlt daher (vgl. ebenso Nidenführ/Kümmel § 14 Rn 60; Jennißen/Hogenschurz § 14 Rn 27; OLG Düsseldorf ZMR 2006, 459).

Änderbar im Rahmen des § 16 Abs. 2, 7 WEG ist allenfalls der Verteilungsschlüssel hinsichtlich der geleisteten Schadensersatzzahlungen. Denn bei den geleisteten Zahlungen handelt es sich gem. § 16 Abs. 7 WEG um Kosten der Verwaltung. Die Verteilung der zum Schadensausgleich aufgewandten Kosten kann nach einem anderen Maßstab verteilt werden. Aus dieser Kompetenz kann allerdings nicht der Schluss gezogen werden, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss die Höhe und den Umfang des Schadensersatzes regeln können, eine derartige Beschlusskompetenz besteht - wie ausgeführt - nicht (vgl. Bärmann/Becker § 16 Rn 175; a. a. O.; Bärmann/Klein § 14 Rn 77).

b) Daher ist die Beklagte den Klägern zum Ausgleich des Schadens verpflichtet, den die Kläger durch die Arbeiten in ihrer Wohnung erleiden. Dieser Schaden beschränkt sich nicht in der Nettomiete. Denn nach dem vorgelegten Mietvertrag war die Mieterin auch zur Tragung der Betriebskosten verpflichtet, insoweit war eine Vorauszahlungspflicht von monatlich 297,00 € vereinbart (§ 4 des Mietvertrages, Bl. 19 dA). Da gemäß § 14 Nr. 4 HS 2 WEG i.V.m. § 249 BGB der Wohnungseigentümer so zu stellen ist, als hätte es die Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme nicht gegeben, besteht auch ein Anspruch auf

Nebenkostenvorauszahlungen (vgl. für Mietausfallschäden statt aller Schmidt-Futterer, MietR, § 538 Rn. 361; OLG Düsseldorf ZMR 2013, 704; aA offenbar OLG Frankfurt am Main NJW-RR 2007, 233). Denn anderenfalls wäre der Wohnungseigentümer, der weiterhin mit den Ausgaben belastet ist, schlechter gestellt, als bei einer Vermietung der Wohnung. Ebenso wie gegenüber dem Mieter, besteht allerdings auch gegenüber der Beklagten eine Verpflichtung, über die Nebenkostenvorauszahlungen abzurechnen.

Da die Kläger sich im Rahmen der Schadensabrechnung allerdings auch nicht besser als bei einer Vermietung stehen dürfen, besteht auch hier nach Eintritt der Abrechnungsreife (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) ein Anspruch auf Vorauszahlungen nicht mehr (vgl. BGH NJW 2012, 226 Rn. 20 mwN; OLG Düsseldorf ZMR 2013, 704).

c) Da die Kläger auf den entsprechenden Hinweis der Kammer die Klage geändert haben, war den nun gestellten Anträgen stattzugeben. Für das Jahr 2012 ergab die Betriebskostenabrechnung nach dem nicht beanstandeten Vortrag der Kläger 2.195,51 €. Für die Monate Januar und Februar 2013 beträgt das Abrechnungssaldo 734,29 €. Dem entsprechenden Klageantrag war daher ebenfalls stattzugeben.

Dies gilt allerdings nicht für den begehrten Zinsanspruch. Da ein Anspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen nur bis zum Eintritt der Abrechnungsreife besteht (§ 556 Abs. 3 BGB), besteht ab diesem Zeitpunkt auch ein Anspruch auf Verzugszinsen nicht (mehr). Da die insoweit darlegungsbelasteten Kläger einen Verzug mit dem Abrechnungssaldo nicht vorgetragen haben, besteht insoweit nur ein Zinsanspruch aus §§ 291, 288 BGB.

3. Auch eine Kürzung des klägerischen Anspruchs um ihren Miteigentumsanteil des Klägers hat nicht zu erfolgen. Denn auch diese Ansicht vermischt die Frage des Ersatzanspruches des Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft gem. § 14 Nr. 4 WEG und die Frage der Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer gem. § 16 WEG. Der Anspruch gem. § 14 Nr. 4 WEG geht dahin, die Beeinträchtigungen durch die Instandsetzungsmaßnahmen ausgeglichen zu bekommen. Der insoweit entstandene Schaden besteht im vorliegenden Falle jedoch in voller Höhe in der entgangenen Miete. Nicht bereits im Wege des Schadensausgleiches, sondern erst auf der Ebene der Verteilung der aufgewandten Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer - üblicherweise im Rahmen der Jahresabrechnung - ist sodann - gegebenenfalls - auch der beeinträchtigte Eigentümer selbst an diesen Kosten zu beteiligen (vgl. Bärmann/Klein § 14 Rn 77; Jennißen/Hogenschurz § 14 Rn 33). Einem unmittelbaren Ausgleich steht insoweit bereits entgegen, dass der Anspruch des Klägers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet ist, während der Anspruch aus § 16 Abs. 2 WEG ein Ausgleichsanspruch der Wohnungseigentümer untereinander ist. Zudem ist auch rechnerisch nicht sichergestellt, dass der betroffene Wohnungseigentümer in voller Höhe mit einer Kürzung um seinen Miteigentumsanteil belastet wird, wenn etwa Zahlungen von dritter Seite an die Wohnungseigentümergeinschaft auf den Schadensersatzanspruch (wie hier von einer Versicherung) geleistet werden.

4. Nach alledem ergibt sich noch folgender Zahlungsanspruch für den Zeitraum

Februar 2012 bis Februar 2013 (13 Monate). Den Klägern stehen monatlich 1.436,88 € Nettomiete zu, davon hat den Klägern das Amtsgericht bereits 1.216,35 € zugesprochen, so dass eine Differenz von 220,53 € verbleibt, dies ergibt den geltend gemachten Anspruch von 2.866,89 €. Der Zinsanspruch folgt insoweit aus §§ 286, 288 BGB.

5. Soweit die Kläger den weitergehenden Zahlungsanspruch auf künftige Leistung für erledigt erklärt haben und die Beklagten sich dem nicht angeschlossen haben, war insoweit die Erledigung des Rechtsstreits festzustellen, denn nach den obigen Ausführungen wäre die Klage insoweit begründet gewesen, da die Kläger einen Anspruch auf den vom Amtsgericht nicht zugesprochenen Betrag gehabt hätten.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 97 ZPO. Soweit in der Klageermäßigung im Schriftsatz vom 5. Mai 2014 eine Klagerücknahme liegt (hinsichtlich der 2.195,51 € übersteigenden Vorauszahlungen für das Jahr 2012), waren die Kosten den Klägern aufzuerlegen (§ 269 Abs. 3 ZPO). Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in § 708 Nr. 10, 711, 713, 544 ZPO. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

10. Die Revision war nicht zuzulassen, da es sich um eine Einzelfallentscheidung aufgrund bekannter Grundsätze handelt.