
ZR Webinar – Prüfungsvorbereitung ZR

Tomasz Kleb

 Liebe Studierende,

anbei die Sachverhalte für Montag um 18:00 Uhr. Wir schauen uns hier interessante Urteile des BGH zu aktuellen mietrechtlichen Fragen an. Auch Referendare kommen hier – insb. beim zweiten Fall – auf ihre Kosten. Ich freue mich auf Ihre Teilnahme!

I. Betriebskosten oder Verwaltungskosten? Das ist hier die Frage

(BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019)

Die Beklagte (B) mietete mit Vertrag vom 27. Januar 2003 eine Wohnung in Berlin. Nach § 3 Abs. 2 des Mietvertrags trägt B die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV.

Hinweis: Im Urteil spricht der BGH noch von der „Anlage 3 zu § 27 II Berechnungsverordnung“, diese galt bis zum 31.12.2003.

Die Vorauszahlungen wurden durch die Klägerin (K) entrichtet.

Die von K für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine **„Notdienstpauschale“** in Höhe von insgesamt 1.199,52 € aus, welche K dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte.

B stellte K anteilig (Anteil von mehreren Mietparteien) 150€ in Rechnung.

Fallfrage: Kann K die Zahlung der „Notdienstpauschale“ verlangen?

II. Teures Pflaster

(BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019)

Die Klägerin (K) verlangt als Betreiberin privater Parkplätze von der Beklagten (B), die Halterin eines unter Verstoß gegen die Parkbedingungen abgestellten Pkws ist, sog. erhöhte Parkentgelte nebst Rechtsverfolgungskosten.

Die K betreibt u.a. für Krankenhäuser Krankenhausparkplätze. Die Aufgaben der K umfassen neben der Kontrolle des ruhenden Verkehrs auch die Ahndung von Verstößen gegen die Parkordnung sowie die Weiterbearbeitung erfasster Falschparkvorgänge einschließlich Inkasso.

Mittels Schildern wird darauf hingewiesen, dass es sich um Privatparkplätze handelt, deren Benutzung für eine Höchstparkdauer mit Parkscheibe kostenlos ist. Daneben gibt es gesondert beschilderte Stellflächen, die den Krankenhausmitarbeitern mit Parkausweis vorbehalten sind. Zudem enthalten die Schilder den Hinweis, dass bei widerrechtlich abgestellten Fahrzeugen "ein erhöhtes Parkentgelt" von mindestens 30 € erhoben wird.

II. Teures Pflaster

B hatte ihren Pkw am 20. Oktober 2015 auf dem Parkplatz des einen Krankenhauses unter Überschreitung der Höchstparkdauer sowie am 13. Mai und 5. Dezember 2017 unberechtigt auf einem Mitarbeiterparkplatz des anderen Krankenhauses abgestellt. Mitarbeiterinnen der K hinterließen jeweils Zahlungsaufforderungen an dem Pkw, und zwar am 20. Oktober 2015 in Höhe von 15 € und an den beiden anderen Terminen jeweils in Höhe von 30 €.

Als keine Zahlungen erfolgten, stellte K Halteranfragen und wandte sich dann an die B. Diese bestritt jeweils Fahrerin des Pkws gewesen zu sein und verweigerte - auch gegenüber einem von der K beauftragten Inkassounternehmen - jede Zahlung.

Hat K einen Anspruch auf die Zahlung des erhöhten Parkentgelts?

III. Kündigung einer Pferdewohnung ;-)

Die Parteien streiten um Vergütung für die Einstellung eines Pferdes in einer Reitanlage.

Die Beklagte (B) hatte ihr Pferd seit Februar 2016 aufgrund eines "Pferdeeinstellungsvertrages" für eine monatliche Vergütung in Höhe von 300 € im Reitstall des Klägers (K) eingestellt.

Die einzelnen Vertragsbedingungen ergeben sich aus einem von K gestellten Formularvertrag, der auszugsweise den folgenden Inhalt hat:

III. Kündigung einer Pferdewohnung ;-)

"§ 1 Vertragsgegenstand

1. Einstellplatz für nachfolgend genanntes Pferd: ...
2. Der Betrieb stellt folgendes:
 - Einstellplatz des oben genannten Pferdes im Aktivlaufstall
- Reinhaltung der Anlage und Entsorgung des Pferdedungs (Ausgenommen Sonn- und Feiertage) -
Bewegungshalle (20m x 40m) - Außenplatz/Rasenplatz
 - Fütterung durch entsprechende Raufutterstationen
 - Tränken des Pferdes durch Selbsttränken
 - Bewegung des Pferdes durch Konzept Aktivlaufstall
 - Sattelschrank
- Gesundheitskontrolle des Pferdes und Benachrichtigung des Einstellers, im Notfall Benachrichtigung und Beauftragung des Tierarztes (...)

III. Kündigung einer Pferdewohnung ;-)

§ 2 Vertragsdauer

1. Der Vertrag beginnt am ... und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann er von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von 3 (drei) Monaten zum Monatsende gekündigt werden. (...)
3. Der Vertrag kann ohne Einhaltung der Kündigungsfrist nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. (...)"

III. Kündigung einer Pferdewohnung ;-)

Nach **§ 4 des Vertrags** sollten mit dem "Einstellerpreis" von 300 € die Nutzung der Anlage und die Versorgung des Pferdes mit Wasser abgegolten sein, während darüber hinausgehende "Serviceleistungen" - etwa die Lieferung von Kraftfutter oder Heu - bei Vertragsschluss gesondert zu buchen und nach einer Preisliste zu vergüten waren. Ferner ist bestimmt, dass eine vorübergehende Abwesenheit des eingestellten Pferdes wegen Turnierbesuchen oder Klinikaufenthalten den Einsteller nicht von der Verpflichtung zur Zahlung des Einstellplatzes befreit und der Einstellerpreis auch bei einer Abwesenheit des Pferdes bestehen bleibt.

B erklärte am 29. April 2016 die ordentliche Kündigung des Einstellvertrags. Mit Schreiben vom 18. Juli 2016 teilte B dem K mit die Kündigung "zurücknehmen" zu wollen und bat um "Aufrechterhaltung des Vertrages in der ursprünglich vereinbarten Weise". Mit Schreiben vom 29. August 2016 kündigte B den Vertrag erneut und diesmal fristlos.

Ist eine fristlose Kündigung zulässig?