

Mietrückstände im Urkundenprozess einklagen

Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen können jedenfalls auch dann im Urkundenprozess geltend gemacht werden, wenn der Mieter die Wohnung im vertragsgemäßem Zustand erhalten hat und die Einrede des nicht erfüllten Vertrages darauf stützt, ein Mangel sei nachträglich eingetreten.

Der Urkundenprozess (§ 592 ZPO)¹ dient der Beschleunigung der Entscheidungsfindung. Es findet nur eine eingeschränkte Sachprüfung statt. Einwendungen des Beklagten werden nur in engen Grenzen beachtet. Eine Widerklage des Beklagten ist nicht statthaft. Wesentlicher Vorteil für den Vermieter ist jedoch, dass er kurzfristig ein Urteil erhält, aus dem er ohne Sicherheitsleistung gemäß § 708 Nr. 4 ZPO die Zwangsvollstreckung betreiben kann.² In der Regel ist es dem Mietschuldner erst möglich, seine Einwendungen gegen die Mietforderung (z. B. vorhandene Mängel) im so genannten Nachverfahren geltend zu machen. Im Nachverfahren gemäß § 600 ZPO findet dann eine „normale Sachprüfung“ statt.

In einem gerade veröffentlichten Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH)³ versuchte der Mietschuldner den Anwendungsbereich des Urkundenprozesses „zu kippen“. Er erhob die Einrede des nicht erfüllten Vertrages mit der Begründung, dass nach Übergabe der Wohnung an ihn Mängel aufgetreten seien.

Der Sachverhalt

Die Parteien schlossen im Oktober 2002 einen Mietvertrag über eine Wohnung. Die monatliche Miete betrug ab Januar 2004 683,23 €, ab 01. Januar 2005 694,61 € und ab 01. März 2005 698,97 €. Die beklagte Mieterin zahlte mehrere Monate keine Miete. Die Klägerin als Vermieterin fordert im Urkundenprozess unter Vorlage des Mietvertrages die rückständige Miete nebst Zinsen. Die Beklagte hat die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhoben. Sie ist der Ansicht, der Urkundenprozess sei nicht statthaft.

Die Entscheidung des Eingangs- und des Berufungsgerichts

Das Amtsgericht Neukölln⁴ hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt und ihr die Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren vorbehalten.

Das Landgericht Berlin⁵ hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht Folgendes ausgeführt. Der Statthaftigkeit der Klage im Urkundenprozess stehe nicht entgegen, dass die Beklagte wegen behaupteter Mängel, die seit August 2004 bestünden, die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebe. Wenn ein in Anspruch genommener Mieter diese Einrede erhebe, werde der Urkundenprozess erst dann unstatthaft, wenn feststehe, dass dem Mieter, dem die Mietsache ursprünglich mangelfrei überlassen worden sei, für sein Zurückbehaltungsrecht ein Mangelbeseitigungsanspruch als Gegenforderung zugestanden habe, die Mangelbeseitigung durch den Vermieter jedoch streitig geblieben sei und auch nicht durch Urkunden bewiesen werden könne. Im vorliegenden Fall sei jedoch unstrittig, dass die Mietsache mangelfrei überlassen worden sei. Deshalb treffe nicht den Vermieter, sondern den Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass nachträglich ein Mangel aufgetreten sei.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH wies die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin zurück und verurteilte sie, die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Die Begründung der Entscheidung des BGH

Der BGH urteilte, dass der Urkundenprozess gemäß § 592 ZPO im vorliegenden Verfahren statthaft sei, da die Klägerin die Leistung einer bestimmten Geldsumme fordere und sämtliche zur

Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden beweist. Der Senat wies zudem darauf hin, dass er bereits entschieden habe, dass Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen im Urkundenprozess geltend gemacht werden können. Diese Aussage habe der Senat für den Fall getroffen, dass der Mieter wegen behaupteter Mängel der Mietsache Minderung geltend mache. Zur Begründung habe der Senat ausgeführt, dass die Mangelfreiheit einer Mietsache nicht zu den anspruchsbegründenden Tatsachen gehöre, die der Vermieter in einem solchen Fall durch Urkunden zu beweisen habe. Die in Folge einer Mangelhaftigkeit der Mietsache eingetretene Mietminderung begründe eine materiellrechtliche Einwendung des Mieters, die im Prozess vom Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen sei. Offen gelassen habe der Senat dabei, ob dies auch dann gelte, wenn der Mieter – wie hier – sich nicht (nur) auf eine Mietminderung berufe, sondern, in Hinblick auf das Vorliegen von Mängeln, die Einrede des nicht erfüllten Vertrages gemäß § 320 BGB erhebe. Der Senat urteilte, dass die Klage in einem solchen Fall jedenfalls dann im Urkundenprozess statthaft sei, wenn der Mieter die Mietsache unstrittig im vertragsgemäßen Zustand erhalten habe und die Einrede des nicht erfüllten Vertrages darauf stütze, ein Mangel sei nachträglich eingetreten. Habe der Mieter die Mietsache unstrittig mangelfrei erhalten, so treffe ihn grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast, wenn er später eingetretene Mängel geltend macht und darauf gestützt die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt.

Fazit

Die Klage im Urkundenprozess hat erhebliche Vorteile. Selbst wenn sich im Verlauf des Urkundenprozesses herausstellen sollte, dass der Kläger seinen Anspruch doch nicht im Urkundenprozess durchsetzen kann, ist der Prozess nicht verloren. Der Kläger kann dann vom Urkundenprozess in das „normale Verfahren“ wechseln.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig (www.dr-ehrenkoenig.de) ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und im zivilen Baurecht.

Fußnoten:

¹ § 592 ZPO lautet:

§ 592

Zulässigkeit

Ein Anspruch, welcher die Zahlung einer bestimmten Geldsumme oder die Leistung einer bestimmten Menge anderer vertretbarer Sachen oder Wertpapiere zum Gegenstand hat, kann im Urkundenprozess geltend gemacht werden, wenn die sämtlichen zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden können. Als ein Anspruch, welcher die Zahlung einer Geldsumme zum Gegenstand hat, gilt auch der Anspruch aus einer Hypothek, einer Grundschuld, einer Rentenschuld oder einer Schiffshypothek.

² Weitere Urteile, aus denen ohne Sicherheitsleistung die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann, sind in § 708 ZPO geregelt. § 708 ZPO lautet:

§ 708

Vorläufige Vollstreckbarkeit ohne Sicherheitsleistung

Für vorläufig vollstreckbar ohne Sicherheitsleistung sind zu erklären:

1. Urteile, die auf Grund eines Anerkenntnisses oder eines Verzichts ergehen;
2. Versäumnisurteile und Urteile nach Lage der Akten gegen die säumige Partei gemäß § 331a;
3. Urteile, durch die gemäß § 341 der Einspruch als unzulässig verworfen wird;
4. Urteile, die im Urkunden-, Wechsel- oder Scheckprozess erlassen werden;
5. Urteile, die ein Vorbehaltsurteil, das im Urkunden-, Wechsel- oder Scheckprozess erlassen wurde, für vorbehaltlos erklären;
6. Urteile, durch die Arreste oder einstweilige Verfügungen abgelehnt oder aufgehoben werden;
7. Urteile in Streitigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder Untermieter von Wohnräumen oder

anderen Räumen oder zwischen dem Mieter und dem Untermieter solcher Räume wegen Überlassung, Benutzung oder Räumung, wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses über Wohnraum auf Grund der §§ [574](#) bis [574b](#) des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie wegen Zurückhaltung der von dem Mieter oder dem Untermieter in die Mieträume eingebrachten Sachen;

8. Urteile, die die Verpflichtung aussprechen, Unterhalt, Renten wegen Entziehung einer Unterhaltsforderung oder Renten wegen einer Verletzung des Körpers oder der Gesundheit zu entrichten, soweit sich die Verpflichtung auf die Zeit nach der Klageerhebung und auf das ihr vorausgehende letzte Vierteljahr bezieht;

9. Urteile nach §§ [861](#), [862](#) des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Wiedereinräumung des Besitzes oder auf Beseitigung oder Unterlassung einer Besitzstörung;

10. Berufungsurteile in vermögensrechtlichen Streitigkeiten;

11. andere Urteile in vermögensrechtlichen Streitigkeiten, wenn der Gegenstand der Verurteilung in der Hauptsache 1 250 Euro nicht übersteigt oder wenn nur die Entscheidung über die Kosten vollstreckbar ist und eine Vollstreckung im Wert von nicht mehr als 1 500 Euro ermöglicht.

³ BGH, Urteil vom 20. Dezember 2006 (AZ. VIII ZR 112/06).

⁴ Amtsgericht Berlin-Neukölln, Entscheidung vom 30.11.2005 (AZ. 9 C 302/05).

⁵ Landgericht Berlin, Entscheidung vom 31.03.2006 (AZ. 64 S 2/06).