

## **Pressemitteilung**

Stuttgart, den 20. März 2007

### **Rechtsirrtum des Mieterschutzvereins – muss der Mieter sich dies im Verhältnis zum Vermieter zurechnen lassen?**

**Nach einem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 25. Oktober 2006 muss ein Mieter für eine Falschberatung durch den Mieterschutzverein einstehen. In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter trotz Aufforderung der Mieter keine Rechnungsbelege zu den Nebenkostenabrechnungen für die zurückliegenden Jahre übersandt. Auf Anraten des Mieterschutzvereins machten die Mieter im Hinblick auf die künftigen Nebenkostenvorauszahlungen ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Der Vermieter forderte die Zahlung und kündigte den Mietvertrag fristgemäß wegen des eingetretenen Zahlungsrückstandes und bekam Recht.**

Der BGH verurteilte die Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Nach Ansicht des BGH hätten die Mieter ihre vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht unerheblich verletzt: sie seien mit der Zahlung der Nebenkosten mit einem Betrag, der zwei Monatsmieten übersteigt, in Verzug geraten und der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Dem Mieter habe kein Zurückbehaltungsrecht aufgrund der fehlenden Rechnungsbelege zugestanden, da er grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Übergabe von Beleg-Kopien habe. Der Vermieter sei nur verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Rechnungen zu gewähren. Dies sei bereits höchstrichterlich entschieden, weshalb der Mieterschutzverein die Mieter im Hinblick auf ein Zurückbehaltungsrecht an den Nebenkostenvorauszahlungen falsch beraten habe.

Nach Auffassung der Vorinstanz durften die Mieter auf die – falsche – Auskunft des Mieterschutzvereins vertrauen und hätten den Zahlungsrückstand somit nicht verschuldet, weshalb der Vermieter nicht zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt gewesen sei. Anders der BGH: Nach dessen Auffassung muss sich der Mieter das schuldhafte Verhalten seiner Erfüllungsgehilfen, mithin die falsche Rechtsauffassung des Mieterschutzvereins, zurechnen lassen. Simone Scholz, Rechtsanwältin aus

Stuttgart, dazu: „Dem Mieter verbleibt sodann lediglich die Möglichkeit, seinen Rechtsberater in Regress zu nehmen. Allerdings stellt sich im Falle eines Mieterschutzvereins die Frage, ob in deren Beratungsverträgen nicht sogar ein Haftungsausschluss vereinbart wurde. Bei einer Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt kann der Mieter im Falle einer Falschberatung zumindest von einem Regressanspruch ausgehen, da diese gesetzlich verpflichtet sind, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

### **Pressekontakt**

Birgit Krause . jd&p kommunikationsagentur .

Tel: (06131) 90622-44 . E-Mail: [krause@jd-p.de](mailto:krause@jd-p.de) . [www.jd-p.de](http://www.jd-p.de)