

Mieterverein darf gegen Dienstleister des Vermieters klagen und erzielt Gerichtserfolg

22.05.2020 17:00 Uhr



Dreißig Klauseln in den Verträgen von Minol waren rechtswidrig

Mit Urteil vom 30.01.2020 – Az.: 2 U 199/19 – hat das Oberlandesgericht Stuttgart dem Unternehmen Minol untersagt, dreißig vom Mieterverein als rechtswidrig beanstandete Vertragsklauseln weiter zu verwenden und sich gegenüber seinen Vertragspartnern hierauf zu berufen. Das Urteil ist rechtskräftig.

Mit allein in Deutschland über 1,4 Millionen Abrechnungen jährlich ist Minol drittgrößter Mess- und Ablesungsdienstleister in Europa. Solche Dienstleister zur Messung von Wärme, Wasser und auch zum Betrieb von Rauchwarnmeldern werden von Vermietern beauftragt, aber in der Regel durch Umlage der Kosten letztendlich von den Mietern bezahlt. Weil die Vermieter als Besteller die Dienstleistung damit letztendlich nicht selbst bezahlen, können erstaunlich hohe Preise verlangt und sagenhafte Gewinne erzielt werden. 80 Prozent der Ablese-Dienstleistungen werden von den vier größten Messfirmen abgedeckt, so dass das Bundeskartellamt bereits von einem „Oligopol“ spricht. Im Schnitt machen die Ablesefirmen in

jeder der gut 20 Millionen Wohnungen, in denen sie tätig sind, circa 80 Euro Umsatz. Laut einer Studie der Verbraucherzentralen zahlt ein Viertel der Mieter bereits mehr als 15 Prozent seiner Nebenkosten nur für Ablesung und Abrechnung.

So erhielt auch ein Mitglied des Mietervereins von Minol zwei Vertragsangebote für die Miete und die getrennte Wartung von zwei Rauchwarnmeldern zum Gesamtpreis von 86,02 Euro pro Jahr zur Unterschrift angeboten. Abgeschlossen werden sollten die Verträge über eine Restlaufzeit von jeweils noch acht Jahren. Für zwei Rauchwarnmelder, welche im Baumarkt rund 20 Euro kosten, hätten also für die Restlaufzeit (die Verträge waren ursprünglich mit einer Laufzeit von zehn Jahren vorgesehen) noch 688,12 Euro entrichtet werden sollen. Doch weil solch lange vertragliche Bindungen grundsätzlich nicht zulässig sind, wurden zugleich jeweils Erklärungen zur Unterschrift beigelegt, nach denen über mögliche kürzere Laufzeiten informiert worden sei, man habe sich aber selbst für die lange Laufzeit entschieden.

Der Mieterverein nahm die aus seiner Sicht skandalöse Vertragsgestaltung zum Anlass, die AGBs durch Rechtsanwalt Eckhard, einen bekannten Spezialisten für Allgemeine Geschäftsbedingungen und Verbandsverfahren, prüfen zu lassen. Dieser konnte zwar mangels fehlender Rechtsgrundlage nicht gegen die hohen Preise vorgehen, wohl aber gegen eine Vielzahl rechtswidriger Allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB). Er forderte Minol im Auftrag des Mietervereins zur Unterlassung auf. Weil Minol hierzu nicht bereit war, erhob der Mieterverein im Oktober 2018 Verbandsklage auf Unterlassung der Verwendung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Das zuständige Landgericht Stuttgart sah ebenso die gravierenden Verstöße gegen das AGB-Recht. Trotzdem wies es mit Urteil vom 02.05.2019 (Az.: 11 O 242/18) die Klage des Mietervereins mit der Begründung ab, dem Mieterverein stehe für dieses Verfahren keine Klagebefugnis zu, da die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gegenüber einem Vermieter und nicht gegenüber dem Mieter direkt verwendet würden. Minol hatte in dem Verfahren behauptet, man wolle grundsätzlich nur mit den Wohnungseigentümern derartige Verträge abschließen. Dieser Argumentation folgte das Landgericht und ging in seinem Urteil davon aus, dass der Satzungszweck des Mietervereins, nämlich die Vertretung von Interessen von Mietern und selbstnutzenden Eigentümern, diesen nicht zu einer Verbandsklage gegen Minol berechtige, selbst wenn die Folgen der rechtswidrigen Klauseln in ihren Auswirkungen den Mieter treffen. Hiergegen ging der Mieterverein Stuttgart in Berufung.

Das Oberlandesgericht Stuttgart sieht dies in seiner zwischenzeitlich rechtskräftigen Berufungsentscheidung vom 30.01.2020 – Az.: 2 U 199/19 – völlig anders und gab dem Mieterverein Recht. Weil mit dem Vermieter vereinbarte unwirksame Klauseln wirtschaftliche Nachteile für Mieter zur Folge haben können, seien letztendlich die die Nebenkosten zahlenden Mieter betroffen. In seiner umfangreichen Begründung zur Klagebefugnis des Mietervereins betont das Oberlandesgericht Stuttgart ausdrücklich, dass es dem Zweck des Unterlassungsklagegesetzes widersprechen würde, „wenn ausgerechnet ein Verband, der sich für die Interessen der wirtschaftlich betroffenen Mieter einsetzt, nicht klagebefugt wäre“.

Durch dieses rechtskräftige Urteil wurde Minol deshalb untersagt, dreißig Klauseln seiner Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Miet- und Wartungsverträge gegenüber Verbrauchern zu verwenden, und Minol darf sich gegenüber diesen in laufenden Verträgen auch nicht mehr auf diese Klauseln berufen.

- Dies betrifft unter anderem die hier vorgesehene Laufzeit der Verträge von acht bzw. zehn Jahren: Denn wenn der Vermieter an eine derart lange Laufzeit bis zum Vertragende gebunden ist, werde er daran gehindert, die Leistungen günstiger zu beschaffen.

- Klauseln, welche die Beschränkung des Lieferumfangs und der für den Vermieter kostenpflichtigen Leistungen regeln, können für Mieter nachteilig sein, weil der Vermieter diese Kosten abwälzen kann.
- Ebenso könne die von Minol auf den Vermieter abgewälzte verschuldensunabhängige Haftung zu einer Belastung der Mieter führen.
- Der von Minol per AGB vorgeschriebene Erfüllungsort „am Geschäftssitz von Minol“ sei schon deshalb rechtswidrig, weil sich aus der Natur des Schuldverhältnisses ergebe, dass die Funktionsprüfung am Ort des Rauchwarnmelders durchzuführen sei.
- Unzulässig sind auch Klauseln, die den Aufwand einer „vergeblichen Anreise des Kundentechnikers“ generell dem Vermieter aufbürden, selbst wenn die Durchführung der Funktionsprüfung aus Gründen nicht erreicht wurde, die im Bereich von Minol liegen können.

Nachdem Minol von der möglichen Revision keinen Gebrauch machte, ist die Entscheidung inzwischen rechtskräftig. Minol darf gegenüber Verbrauchern entsprechende Klauseln also nicht weiterverwenden und sich auch in laufenden Verträgen hierauf nicht berufen, da ansonsten ein Ordnungsgeld von bis zum 250.000 Euro fällig wird.

Das Urteil hat bundesweite Bedeutung, stellt Mietervereinsvorsitzender Rolf Gaßmann fest, „da das Oberlandesgericht nun festgestellt hat, dass vertraglichen Vereinbarungen zwischen (nicht gewerblichen) Vermietern und Dienstleistern auch Mieter betreffen können und deren Interessenvertretungen deshalb auch zur Klage befugt sind“. Mietervereine werden ermutigt, ihr Verbandsklagerecht auch dazu wahrzunehmen, dass auf die Mieter abgewälzte Betriebskosten nicht durch rechtswidrige Vertragsklauseln noch höher steigen als notwendig.