

## Strategien im Mietprozeß Richter am LG Hubert Blank, Mannheim

Der Arbeitskreis 2 hat sich zunächst mit verschiedenen Problemen befaßt, die nach beendetem Mietverhältnis im Zusammenhang mit der Abwicklung des Mietverhältnisses auftreten. Hier gilt es für den anwaltlichen Vertreter des Vermieters, Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen, diverser Mietschäden, restlichem Mietzins usw. durchzusetzen, während es Aufgabe des anwaltlichen Vertreters des Mieters ist, die Rechte seines Mandanten gegenüber unberechtigten Ansprüchen effektiv abzuwehren. Demzufolge hat der Arbeitskreis zunächst die verschiedenen Möglichkeiten der Beweissicherung von Mietschäden und hierbei folgende Themenkomplexe erörtert:

(1) Das von beiden Vertragspartnern unterschriebene Rückgabeprotokoll, aus dem sich der Zustand der Mietsache möglichst genau ergibt.

(2) Das Zeugenprotokoll, in dem ein Zeuge den Wohnungszustand möglichst präzise festlegt, wobei sich insbesondere das Anwaltsprotokoll anbietet.

(3) Das gerichtliche Beweissicherungsverfahren mit seinen beiden Spielarten Beweis durch Sachverständigen-Gutachten oder Beweis durch Augenschein.

(4) Die Beauftragung eines Privatgutachters.

(5) Die Beweisführung durch Zufallszeugen, in der Regel durch Personen aus der Umgebung der Parteien, Angehörige, Bekannte, u.U. Handwerker, die die Räume nach der Rückgabe gesehen haben.

(6) Die Verwertung des Wissens der Vertragspartei, die ihre Ansprüche abgetreten hat, damit sie als Zeuge im Prozeß aussagen kann.

(7) Die Benennung von Personen als Zeugen, welche die Interessen der Partei zu vertreten haben, etwa Wohnungsverwalter, Sachbearbeiter bei Wohnungsunternehmen und ähnliche Personengruppen.

In der Diskussion wurde außerdem die Möglichkeit von Foto- und Videodokumentationen erörtert, wobei klar wurde, daß solche Maßnahmen eine sorgfältige Beweissicherung zwar ergänzen, aber nicht ersetzen können. Als beste, kostengünstigste und effektivste Möglichkeit der Beweissicherung ist das sorgfältig erstellte und von den Parteien unterzeichnete Rückgabeprotokoll anzusehen. Grundlegend für die rechtliche Bedeutung eines solchen Protokolls ist die Entscheidung des BGH vom 10. 11. 1982 (NJW 1983, 446 [448]), die zu einer Pachtsache ergangen ist. Der BGH sieht den Sinn und Zweck eines Protokolls darin, „späteren Streit

über Vorhandensein und Art von Schäden an dem Pachtobjekt zu vermeiden". Bestätigen die Parteien durch ihre Unterschrift, daß die tatsächlichen Feststellungen in dem Protokoll zutreffend sind, so werden sie hierdurch mit späteren Einwendungen ausgeschlossen. Das Rückgabeprotokoll ist also kein bloßes Beweisanzeichen, sondern ein echtes Beweismittel von hohem Rang und Beweiswert.

Verschiedene Teilnehmer des Arbeitskreises haben zu Recht auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die mit der Abfassung eines solchen Protokolls verbunden sind. Das Protokoll soll Tatsachen enthalten, keine Wertungen; es darf sich insbesondere nicht in der Aufzählung von Schadensbeseitigungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen erschöpfen, die nach der Auffassung des Vermieters erforderlich sind. Den Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen ist dies oftmals nicht klar. Deshalb sollten derartige Protokolle grundsätzlich von Rechtsanwälten gefertigt werden. Allerdings ergeben sich aus dieser Erkenntnis zahlreiche Fragen:

(1) Läßt sich aus dem Gesetz eine Mitwirkungspflicht der Parteien an der Erstellung eines solchen Protokolls herleiten?

(2) Könnte eine solche Mitwirkungspflicht formularvertraglich vereinbart werden?

(3) Gehört es zu den Sorgfaltspflichten eines Rechtsanwalts, auf die Erstellung solcher Protokolle hinzuwirken?

(4) Sind die hierdurch entstehenden Kosten als erstattungsfähige Kosten der Rechtsverfolgung (Prozeßvorbereitungskosten) anzusehen?

(5) Wie kann der Rechtsanwalt seine Tätigkeit abrechnen? - Ein Teilnehmer des Arbeitskreises hat hierzu berichtet, daß solche Kosten von den Rechtsschutzversicherungen nicht erstattet werden.

Die sehr lebhaft geführte Diskussion dieser Punkte hat gezeigt, daß die hier formulierten Fragen derzeit noch nicht befriedigend gelöst sind.