

Der Hausverwalter darf rückständige Mieten seit dem 01.07.2008 nicht mehr im Namen des Vermieters einklagen. Ersatzweise darf er diese Mietforderungen aber auch nicht im eigenen Namen einklagen.

Darum geht es:

Im Hausverwaltervertrag heißt es, dass der Verwalter u. a. berechtigt ist, rückständige Mieten „gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen“. Der beauftragte Hausverwalter klagt dementsprechend offene Mieten ein. Er erhebt die Klage im eigenen Namen und verlangt Zahlung an den Vermieter.

Zur Erinnerung:

Seit dem 01.07.2008 ist durch Gesetz geklärt, dass der Verwalter nicht im Namen des Vermieters klagen darf. Auch Mahnbescheide darf er nicht mehr beantragen: § 79 Abs. 2 ZPO. Hintergrund ist das Rechtsdienstleistungsgesetz, das die „Monopolstellung“ der Rechtsanwälte teilweise gelockert, teilweise aber auch gefestigt hat.

Das Gericht sagt:

Die Klage ist unzulässig! Im eigenen Namen darf nur klagen, wenn ein ausreichendes „rechtsschutzwürdiges“ Interesse besteht, dass der Vermieter im Hintergrund bleibt. Dieses Interesse ist „nur in engen Grenzen“ anzuerkennen. Grundsätzlich sollen Rechtsinhaber und Kläger identisch sein.

(AG Köln, 25.06.2008 - 220 C 55/08)

Das sagt unser Anwalt:

Wenn ein Vermieter unbedingt im Hintergrund bleiben will, gibt es die Möglichkeit, dass er offene Mietforderungen treuhänderisch an den Verwalter abtritt. Der Verwalter darf dann die an ihn abgetretenen - also seine eigenen - Forderungen als Mahnbescheid geltend machen und vollstrecken. Ganz ohne Schwierigkeiten ist aber auch diese Lösung nicht; denn jetzt nimmt der Verwalter die Stellung eines Inkassounternehmens ein und dafür werden Anzeigepflichten benötigt. Diese Funktion darf er gewerbsmäßig nur unter bestimmten, besonderen Voraussetzungen ausüben.

Das ist unsere Praxis:

Grundsätzlich werden rückständige Mieten gerichtlich und außergerichtlich immer im Namen des Eigentümers geltend gemacht, mit dem Hinweis, dass der Eigentümer durch uns vertreten wird. Es gibt keinen Grund für den Eigentümer bei Mietrückständen im Hintergrund zu bleiben.