

## **Mandantenrundsreiben Mietrecht 2. Quartal 2010 vom 17.06.2010**

Sehr geehrte Mandanten,

im zweiten Quartal dieses Jahres sind wiederum einige interessante Urteile gefällt worden, über die wir Sie informieren möchten. Dieses Mal möchten wir Sie nicht über höchstrichterliche Entscheidungen informieren, sondern über instanzgerichtliche Entscheidungen, die aber gleichwohl nachhaltige Auswirkungen auf die Gestaltung von Mietverträgen bzw. Interpretationen geschlossener Mietverträge haben werden.

### **I.**

Das erste Urteil, über das wir Sie informieren möchten, ist eine Entscheidung des Amtsgerichts Wiesbaden. Das Amtsgericht Wiesbaden hatte über die Frage zu entscheiden, was die Formulierung: „Die Parteien verzichten bis zum 30.11.2005 auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses“ bedeutet.

Derartige Formulierungen, mit denen die Parteien wechselseitig auf die Ausübung des Kündigungsrechts verzichten, sind seit der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 deutlich wichtiger geworden. Wir dürfen daran erinnern, dass mit der Mietrechtsreform die Befristung eines Mietverhältnisses grundsätzlich vom Vorliegen eines entsprechenden Grundes abhängig gemacht wurde, so dass Wohnungsmietverhältnisse grundsätzlich nicht befristet werden dürfen.

In der Praxis wurde stattdessen der wechselseitige Kündigungsverzicht für einen gewissen Zeitraum „populär“.

Wie zwischenzeitlich höchstrichterlich geklärt ist, ist eine derartige Vereinbarung auch rechtlichen bedenkenlos möglich.

Zur Auslegung bestand allerdings immer wieder Streit.

Das Amtsgericht Wiesbaden hat nunmehr entschieden, dass die oben zitierte Formulierung bedeutet, dass frühestens mit Wirkung zum 30.11.2005 gekündigt werden kann.

Um es noch einmal deutlich darzustellen: Die Formulierung bedeutet nicht, dass erst nach dem 30.11.2005 eine Kündigung erklärt werden kann. Die Formulierung bedeutet vielmehr so jedenfalls sieht es das Amtsgericht Wiesbaden -, dass eine Kündigung zum Ende der Frist erklärt werden kann, mit der auf die Kündigung verzichtet wurde.

Wir gehen davon aus, dass diese Entscheidung letztlich richtig ist.

Dies bedeutet, dass unter Beachtung der vertraglichen Fristen bzw. der gesetzlichen Fristen eine Kündigung zum Ende der Verzichtszeit frühestens möglich ist.

Das Urteil wurde am 19.12.2007 gefasst und hat das Aktenzeichen 91 C 2406/07-18.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2010, Seite 366 ff.

## II.

Ein weiteres interessantes Urteil betrifft die Haftung des Mieters für Erfüllungsgehilfen.

In der Regel weisen Mietverträge eine Regelung auf, wonach der Vermieter für das Verschulden solcher Personen haftet, die sich mit seinem Willen und Wissen in der Mietsache aufhalten.

In einem Fall, den das Amtsgericht Gummersbach zu entscheiden hatte, ging es nunmehr um die Frage, was passiert, wenn Schäden durch Umzugshelfer des Mieters außerhalb der Wohnung, nämlich im Treppenhaus, verursacht werden.

Das Amtsgericht Gummersbach hat – wie eigentlich zu erwarten stand – entschieden, dass auch insoweit eine Haftung des Mieters vorhanden ist. Diese ergebe sich aus den §§ 278, 241 Abs. 2, 280 BGB.

Die Mieter treffe nämlich die schuldrechtliche Nebenverpflichtung aus dem Mietvertrag, beim Einzug in das Gebäude keine Beschädigungen im Gebäude, das heißt auch an den entsprechenden Zugängen zur Wohnung, zu verursachen. Nehme der Mieter beim Einzug die Hilfe Dritter in Anspruch, so hafte er gemäß § 278 BGB für deren Verschulden ebenso, wie für eigenes Verschulden.

Das Urteil, des Amtsgerichts Gummersbach, vom 15.03.2010, Az.: 10 C 169/09, ist veröffentlicht in der Zeitschrift IMR (Immobilien- und Mietrecht) 2010, Seite 179.

## III.

Schließlich möchten wir Sie noch über eine Entscheidung des Amtsgerichts Münster informieren.

Das Amtsgericht Münster hatte darüber zu entscheiden, ob Maßnahmen zur Energieeinsparung am Wohngebäude im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung auf sämtliche Wohnungen im Gebäude umgelegt werden können oder nur auf diejenigen Wohnungen, die von der Energieeinsparungsmaßnahme konkret profitieren.

Hintergrund der Auseinandersetzung war in etwa folgender Sachverhalt:

Ein Vermieter sanierte das Dach und ließ eine modernen Anforderungen entsprechende Wärmedämmung einbringen.

Dadurch reduzierte sich der Wärmeverbrauch in den Dachgeschosswohnungen erheblich.

Die dafür angefallenen Kosten ließ er entsprechend den §§ 554, 559 BGB auf alle Mieter umlegen.

Dagegen wehrten sich die Erdgeschossmieter mit dem Argument, sie profitierten im Wesentlichen nicht von den Wärmedämmmaßnahmen, weil bei ihnen eine Energieeinsparung nicht festzustellen sei.

Diese Argumentation hat das Amtsgericht Münster in seinem Urteil vom 17.06.2009 verworfen.

Das Amtsgericht Münster hat damit argumentiert, dass es auf einen unmittelbaren Nutzen für den jeweiligen Mieter dann nicht ankomme, wenn die Baumaßnahme grundsätzlich zur Energieeinsparung geeignet sei und den Anforderungen insbesondere des § 559 BGB entspräche.

Es komme bei dieser Regelung nicht darauf an, dass ein Mieter konkret profitiere. Ziel sei vielmehr die Vermieter dazu anzuhalten, generell energieeinsparende Baumaßnahmen durchzuführen.

Im Übrigen wurde damit argumentiert, dass aber auch auf den nicht unmittelbar betroffenen Mieter Vorteile zukämen, weil auch die entsprechend den Regelungen der Heizkostenverordnung umzulegenden Grundkosten durch die generelle Ermäßigung der Heizkosten im Objekt reduziert würden. Damit profitiere auch der Mieter, der nicht unter dem Dach wohne.

Die Entscheidung hat nach unserer Auffassung weitreichende Folgen. Sie betrifft nicht nur Energieeinsparmaßnahmen im Bereich des Dachs, sondern zum Beispiel auch Renovierungsmaßnahmen etwa an der Tiefgaragendecke, über den Kellerbereichen oder aber auch Wärmedämmmaßnahmen in Bezug auf einzelne Gebäudeteile.

Das Urteil vom 17.06.2009, Az.: 48 C 1061/08, ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2010, dort Seiten 248 ff.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Urteilen noch Fragen haben, stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.

Ansonsten hoffen wir, Ihnen mit den zitierten Entscheidungen einige interessante Informationen übermittelt zu haben.