



## Interessante Urteile

### Ordentliche Kündigung - Auch dauerhafter Verzicht ist zulässig

Ein Zeitmietvertrag, d.h. ein Mietvertrag, der für einen bestimmten Zeitraum fest abgeschlossen ist und daher während der Laufzeit nicht ordentlich gekündigt werden kann, kann seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 01.09.2001 bei Mietverhältnissen über Wohnraum nur noch dann wirksam vereinbart werden, wenn für die Befristung ein gesetzlich vorgesehener Grund (z.B. Eigenbedarf nach Ablauf der Mietzeit) vorliegt. Ist dies nicht der Fall, gilt ein trotzdem geschlossener Zeitmietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 575 Abs.1 S.2 BGB). Die Rechtsfolge eines wirksamen Zeitmietvertrags inbes. der Ausschluss der ordentlichen Kündigung (z.B. wegen Eigenbedarfs) während der Laufzeit wird in der Praxis allerdings sowohl von Mieter- als auch von Vermieterseite häufig gewünscht und kann dadurch herbeigeführt werden, dass Mieter, Vermieter oder auch beide Parteien für einen bestimmten Zeitraum auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichten.

Ein Verzicht durch den Mieter hat für den Vermieter den Vorteil, dass ein nochmaliger kurzfristiger Mieterwechsel vermieden wird. Ein Verzicht des Vermieters stellt für den Mieter sicher, dass er für eine bestimmte Zeit in der Wohnung bleiben kann, ohne eine ordentliche Kündigung des Vermieters befürchten zu müssen. Formulärmäßig kann nur ein beiderseitiger Kündigungsverzicht für einen Zeitraum von maximal 4 Jahren vereinbart werden (so bereits BGH, Urteil v. 06.04.2005, VIII ZR 27/04, WuM 2005 S.346). Dagegen ist ein individuell vereinbarter Kündigungsverzicht uneingeschränkt wirksam, d.h. auch ohne zeitliche Beschränkung. Dies hat der BGH in einem neuen Urteil bestätigt. Danach wird bei einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss eine Grenze nur durch §

138 BGB (Sittenwidrigkeit) gesetzt, z.B. bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei oder beim Vorliegen sonstiger Umstände, die der Vereinbarung das Gepräge eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts geben.

Die individuelle Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung ist daher grundsätzlich möglich. Ein solcher dauerhafter Kündigungsausschluss kann zustande kommen, wenn die Parteien in einem Formularymietvertrag das vorgesehene Kästchen „Kündigungsverzicht“ ankreuzen, die vorgedruckte Passage „maximal 4 Jahre“ aber streichen, ohne eine konkrete Verzichtsauer zu verzeichnen. Ob in einem solchen Fall nach 30 Jahren eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist gemäß § 544 BGB möglich ist, hat der BGH in dieser Entscheidung offen gelassen, weil es hierauf im entschiedenen Fall nicht ankam (BGH, Urteil v. 08.05.2018, VIII ZR 200/17, NZM 2018 S.556).

### Ehescheidung - Kein Ausgleich für Kautionszahlung

Scheidet ein Mitmieter (z.B. Ehepartner bei Scheidung oder Trennung) einvernehmlich aus dem Mietverhältnis aus und begründet der Vermieter anschließend ein neues Mietverhältnis mit dem verbleibenden Mieter unter Einbeziehung der früher gezahlten Kautionszahlung (hier: durch Vermerk „Kautionszahlung bereits hinterlegt“), ist bei Beendigung des Mietvertrags nur der verbleibende Mieter allein berechtigt, die Rückzahlung der Kautionszahlung zu verlangen (LG Berlin, Urteil v. 20.07.2010, 63S632/09, GE 2011 S.266). Wird die Kautionszahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses mit beiden Mietern auf ein neues Mietverhältnis nur mit einem von ihnen übertragen, hat bei Beendigung des zweiten Mietverhältnisses nur dieser Mieter



einen (alleinigen) Kautionsrückzahlungsanspruch (so bereits AG München, Urteil v. 03.12.2013, 433C 23094/13, ZMR 2014 S.374). Ausgleichsansprüche zwischen den Ehepartnern bestehen in diesen Fällen nicht. Gleiches gilt, wenn ein Ehepartner (hier: Ehefrau) das von dem anderen Ehepartner (hier: Ehemann) begründete Mietverhältnis bei Trennung/Scheidung in dessen Einverständnis und mit Einverständnis des Vermieters fortsetzt.

Auch dann kann derjenige, der den Mietvertrag geschlossen und die Kautionsleistung geleistet hat (hier: Ehemann) keinen Ausgleich dafür verlangen, dass dem anderen Ehepartner (hier: Ehefrau) die von ihm allein an den Vermieter geleistete Kautionsleistung zugutekommt, solange das Mietverhältnis fort dauert und keine abweichende Parteivereinbarung erzielt wird. Eine analoge Anwendung der Vorschriften über die Verteilung des Hausrats (§ 1568b Abs.3b BGB) kommt hier nicht in Betracht (KG Berlin, Beschluss v. 14.11.2017, 19UF39/17, NZM 2018 S.562).

#### **Gebäudeversicherung - Mieter muss auch Prämie für Mietausfall mitzahlen**

Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des vermieteten Gebäudes stellen umlagefähige Betriebskosten dar. Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden, die Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug (§ 2 Nr.13 Betriebskostenverordnung). Sach- und Haftpflichtversicherungen sind somit alle Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen. Bei einer Gebäudeversicherung gilt dies

nach einem neuen Urteil des BGH auch dann, wenn sie (wie üblich) einen etwaigen Mietausfall infolge eines versicherten Gebäudeschadens einschließt, da dieser hier – anders als bei einer separaten Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und deshalb nicht auf den Mieter umgelegt werden darf – kein eigenständiger Versicherungsfall ist, sondern Bestandteil des Versicherungsfalles der Gebäudeversicherung. Der Vermieter muss daher nicht den Teil der Prämie, auf den das Risiko des Mietausfalls entfällt, aus den Kosten der Gebäudeversicherung herausrechnen. Dies kommt dem Mieter bei einem von ihm durch einfache Fahrlässigkeit verursachten Schaden auch zugute, da sich der Regressverzicht des Versicherers dann auch auf den durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfall erstreckt.

Ein solcher Regressverzicht ergibt sich aus einer ergänzenden Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrags zwischen Vermieter und Versicherer. Verursacht der Mieter z.B. einen Brand aufgrund von lediglich einfacher Fahrlässigkeit, darf der Mieter in diesem Fall nicht schlechter gestellt werden, als wenn er die Versicherung selbst abgeschlossen hätte. Dementsprechend ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, den Gebäudeversicherer und nicht den Mieter auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen.

Dies bedeutet, dass der Vermieter immer dann zur Regulierung eines vom Mieter verursachten Schadens verpflichtet ist, wenn eine für diesen Schaden eintrittspflichtige Gebäudeversicherung besteht, deren Kosten auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt worden sind (BGH, Urteil v. 03.11.2004, VIII ZR 28/04, WuM 2005 S.57; BGH, Urteil v. 06.06.2018, VIII ZR 38/17, GE 2018 S.931).