

## **Kündigungsrechtsverzichtsklausel im Mietvertrag**

Mit seinem Urteil vom 26.01.2006 (VIII ZR 3/05) hat der BGH erneut bekräftigt, dass eine formularmäßig vereinbarte Klausel in einem Mietvertrag, welche einen Kündigungsverzicht enthält, der den Zeitraum von vier Jahren übersteigt, insgesamt unwirksam ist.

### **1. Der Fall**

Im zu entscheidenden Fall hatten die Parteien einen Staffelmietvertrag geschlossen und vereinbart, dass eine Kündigung für die Dauer von fünf Jahren ausgeschlossen sein soll. Der BGH hielt in seiner Entscheidung den Kündigungsverzicht insgesamt für unwirksam und nicht nur insoweit, als er den Zeitraum von vier Jahren übersteigt.

### **2. Das Problem**

Ein beidseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss ist in einem Formularmietvertrag über Wohnraum grundsätzlich zulässig. Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist jedoch wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters dann unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt. Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Kündigungsverzicht in einem Staffelmietvertrag vereinbart wird. Nach § 557 a III BGB kann bei einem derartigen Vertrag das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen werden.

Nach Ansicht des BGH ergibt sich die gänzliche Unwirksamkeit einer Klausel, in welcher die Dauer des vereinbarten Kündigungsverzichts den Zeitraum von vier Jahren übersteigt, aus § 307 I 1 BGB. Demnach ist eine solche Klausel nicht nur hinsichtlich des das gesetzliche Höchstmaß überschreitenden Zeitraums unwirksam, vielmehr benachteiligt ein solcher Kündigungsverzicht den Mieter von Wohnraum entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist daher insgesamt unwirksam. Eine Aufteilung der Klausel

in einen wirksamen Teil – etwa hinsichtlich eines Kündigungsverzichts von vier Jahren – und einen unwirksamen Teil kommt nicht in Betracht. Durch die in § 557 a III BGB vorgegebene Beschränkung des Kündigungsverzichts auf vier Jahre hat der Gesetzgeber bereits selbst den angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters dergestalt vorgenommen, dass der in einer Staffelmietvereinbarung enthaltene Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters bis zu einer Grenze von vier Jahren durch die Vorteile, welche die Staffelmiete insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Kalkulationssicherheit auch dem Mieter bietet, gerechtfertigt wird.

### **3. Praxistipp**

Beim Abschluss von Mietverträgen weisen wir daher nochmals ausdrücklich darauf hin, dass ein Kündigungsverzicht nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (bis zu vier Jahren) vereinbart werden kann, andernfalls eine solche Klausel insgesamt unwirksam wäre.

## **Urteile zum Verhalten im Krankheitsfall**

Zum Verhalten des Arbeitnehmers im Krankheitsfall gibt es zwei interessante obergerichtliche Entscheidungen.

### **1. Bundesarbeitsgericht vom 02.03.2006 (2 AZR 53/05)**

Bei dieser Entscheidung geht es um das Verhalten des Arbeitnehmers im Krankheitsfall. Grundsätzlich ist das Verhalten so einzurichten, dass der Heilungsprozess nicht behindert wird. So kann etwa nach § 3 des Entgeltfortzahlungsgesetzes bei heilungswidrigem Verhalten die Lohnfortzahlung entfallen, da den Arbeitnehmer dann ein Verschulden an der Arbeitsunfähigkeit treffen würde.

Das Bundesarbeitsgericht hat nunmehr in einem allerdings extremen Fall entschieden, dass bei einer erheblichen Verletzung der Pflicht zum gesundheitsfördernden Verhalten eine fristlose Kündigung greifen kann. Ein an Hirnhautentzündung erkrankter Arbeitnehmer war in Skiurlaub gefahren und hatte sich dort beim Skilaufen einen Beinbruch zugezogen. Dies führte zu einer erheblichen Verlängerung seiner Arbeitsunfähigkeit. In diesem besonders krassen Fall sah das Gericht die Kündigung sogar ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt. Normalerweise wird man das Verhalten eines Arbeitnehmers, das seiner Genesung abträglich ist, vorher abmahnen müssen.

## **2. Landesarbeitsgericht Hamm vom 18.01.2006 (Az. 18 Sa 1418/05)**

Darlegungslast für das Vorliegen einer neuen Erkrankung

War ein Arbeitnehmer bereits 6 Wochen arbeitsunfähig und hat Lohnfortzahlung bezogen, so entsteht ein neuer Anspruch auf Entgeltfortzahlung für weitere 6 Wochen nur, wenn eine neue Erkrankung vorliegt. Da sich aus einer neuen „Erstbescheinigung“ des behandelnden Arztes nicht die Art der Erkrankung ergibt, hat das LAG Hamm dem Arbeitnehmer eine weitergehende Darlegungslast auferlegt. Dieser soll er nur dann genügen, wenn er den Arzt von seiner Schweigepflicht entbindet und damit dem Arbeitgeber die Feststellung ermöglicht, ob eine neue Erkrankung vorliegt.

## **Höchstrichterliche Rechtsprechung zur Fernwärme**

Die obersten Gerichte hatten sich in den letzten Monaten mit grundlegenden Fragen der Struktur der öffentlichen und privaten Fernwärmeversorgung zu beschäftigen.

### **1. Zwischenhändler ist Fernwärmeversorgungsunternehmen im Sinne der AVBFernwärmeV**

Der BGH hatte im Verfahren VIII ZR 138/05 die Frage zu entscheiden, ob auch ein Unternehmen, das Wärme nicht selbst erzeugt, aber andere mit Fernwärme versorgt, die es von Dritten bezieht, ein Fernwärmeversorgungsunternehmen

nehmen im Sinne des § 1 I AVBFernwärmeV ist.

Die Fragestellung ist insbesondere bei den Contractingprojekten interessant, wo durch regenerative Energien ein Teil des Wärmebedarfs durch einen Contractor selbst gedeckt wird und durch Zukäufe von Wärme des örtlichen Fernwärmeversorgers der weitere Wärmebedarf gesichert werden muss.

Auch sind in letzter Zeit im Bereich der Fernwärmeversorgung Fälle aufgetreten, in denen die Wärmeerzeugung vom Vertrieb und dem Betrieb des Leitungsnetzes getrennt wurde.

Der BGH hat in seinem Urteil vom 15.02.2006 die Eigenschaft des Zwischenhändlers als Fernwärmelieferant bestätigt.

Dadurch werden neue Möglichkeiten für den ergänzenden Einsatz erneuerbarer Energien durch Contractoren geschaffen und im Rahmen des § 32 IV AVBFernwärmeV auch der Kreis der möglichen Erwerber von Wärmelieferungsverträgen auf Versorgerseite erweitert.

### **2. Gemeinde kann aus Gründen des Klimaschutzes eine Fernwärmesatzung erlassen**

Umstritten war in der Vergangenheit häufig die Zulässigkeit eines Anschluss- und Benutzungszwangs im Rahmen einer kommunalen Fernwärmesatzung. Insbesondere wurde den Satzungen entgegengehalten, dass sie nicht mit EU-Recht vereinbar seien.

Im Urteil vom 25.01.2005 – 8 C 13.05 – hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden:

1. Eine Gemeinde kann aus Gründen des Klimaschutzes einen Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Fernwärmeversorgung anordnen.

2. Die landesrechtliche Ermächtigung für eine entsprechende Satzung ist verfassungskonform und mit EU-Recht vereinbar.

Eine solche kommunale Satzung benötigt eine Ermächtigungsnorm in der jeweiligen Gemeindeordnung. In Sachsen ist in § 14 Gemeindeordnung ausdrücklich ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme im Rahmen von gemeindlichen Satzungen zugelassen.

Die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der mit dem Anschluss- und Benutzungszwang verbundenen Einschränkung der Freiheitsrechte wird aus Artikel 20a Grundgesetz hergeleitet.

In Art. 20a GG findet sich die Staatszielbestimmung Umweltschutz. Auch § 14 der Sächsischen Gemeindeordnung sieht als Begründung für den Anschluss- und Benutzungszwang das öffentliche Wohl und insbesondere den Umweltschutz an.

Gerade dort, wo durch Modernisierung und Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus in erheblichem Umfang die Wärmeabnahme vom öffentlichen Fernwärmeversorger zurückgeht, könnten, beflügelt durch die Entscheidung des BVerwG, Gemeinden den Erlass von Fernwärmesatzungen zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Fernwärmeversorgers erneut in Betracht ziehen.

### **Verurteilung eines inhaftierten Mieters zur geräumten Herausgabe seiner Wohnung und Zahlung von Nutzungsentschädigung**

**Urteil des Kammergerichtes Berlin vom 15.08.2005, Aktenzeichen: 12 U 121/04**

Das Urteil des Kammergerichtes Berlin hat zwei Sachverhalte geklärt:

1. Wenn ein Schuldner eine Freiheitsstrafe verbüßt, dann ist die Zustellanschrift nicht mehr die vom Schuldner bewohnte Wohnung, sondern die Justizvollzugsanstalt, in welcher der Schuldner derzeit einsitzt. Entsprechend einer Entscheidung des BGH (MDR 1978 S. 558) ist dies bereits zutreffend bei Verbüßung einer knapp zweimonatigen Haftstrafe.
2. Hat der Mieter nach Austausch der Schlösser der Wohnungseingangstür durch den Vermieter keinen Zugang mehr zu den Mieträumen, hat der Vermieter – unabhängig von der Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung – keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB für die Zeit nach Austausch der Schlösser.

Praxishinweis: Bei Bekanntwerden, dass ein Mieter inhaftiert ist, sollten Zustellungen entsprechend der Zustellvorschriften an die entsprechende Justizvollzugsanstalt erfolgen, um eine Wirksamkeit der Zustellung zu erreichen.

Bei Beauftragung der Kanzlei zur Erstellung der fristlosen Kündigung oder zur Klageeinreichung sollten entsprechende Hinweise oder auch Vermutungen zu einer eventuellen Inhaftierung bekanntgegeben werden.

### **Vereinbarte statt tatsächliche Wohnfläche als Umlegungsmaßstab für Betriebskosten**

**Urteil des Kammergerichts Berlin vom 28.11.2005, Aktenzeichen: 8 U 125/05**

Auch wenn die tatsächliche Größe der Mieträume von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche abweicht, kann sich der Mieter gegenüber einer Betriebskostenabrechnung hierauf nicht berufen, wenn die Parteien im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart haben, dass die dort angegebene Fläche in jedem Fall maßgeblich sein soll.

Im Mietvertrag ausdrücklich als maßgeblich vereinbart haben die Parteien die Größe der Mieträume insbesondere dann, wenn sie die Größe der Mieträume mit einer „ca.-Angabe“ vereinbaren.

Hinsichtlich der Zulässigkeit einer Flächenabweichung von 10 % als Mangel an der Mietsache ist auf die Entscheidung des BGH (NZM 2004 S. 453) zu verweisen, die auch im Falle einer Betriebskostenabrechnung anzuwenden sein dürfte.

### **Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Bautzen zur Unwirksamkeit einer Beitragsregelung in einer Abwassersatzung**

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen (OVG) hat mit Urteil vom 07.12.2005 entschieden, dass die Anwendung gleicher Gebührensätze

für Vollentsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers einerseits und der Teilentsorgung des Schmutzwassers andererseits bei getrennten öffentlichen Einrichtungen nicht statthaft ist. Ein rückwirkender Erlass eines unterschiedlichen Gebührensatzes ist nicht zugelassen.

## 1. Der Sachverhalt

Ein Abwasserzweckverband hatte in der Satzung festgelegt, dass getrennte öffentliche Einrichtungen zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Vollentsorgung) und zur Entsorgung des Schmutzwassers (Teilentsorgung) betrieben werden. Die Erhebung eines Abwasserbeitrags zur angemessenen Ausstattung der Einrichtungen wurde beschlossen, wobei das Betriebskapital für die Einrichtung der Vollentsorgung wesentlich niedriger als dasjenige für die Teilentsorgung festgesetzt wurde.

Der Abwasserbeitrag wurde einheitlich auf 1,43 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche festgesetzt. Die Kosten der Schmutzwasserbeseitigung wurden anhand der ermittelten Flächen zu 2,214 % auf die Vollentsorgung und zu 97,786 % auf die Teilentsorgung verteilt. Da der Anteil der vollentsorgten Grundstücke nur bei 2,214 % liegt, wurde auf einen höheren Abwasserbeitrag für vollentsorgte Grundstücke dann allerdings verzichtet.

## 2. Die Entscheidung

Das OVG hat die entsprechenden Bestimmungen der Abwassersatzung für ungültig erklärt, da ein Verstoß gegen den nach § 17 Abs. 1 Satz 1 und § 14 Abs. 1 Satz 1 Sächsisches Kommunalabgabengesetz sowie im Prinzip der Beitrags- (und Gebühren-) gerechtigkeit und im Äquivalenzprinzip verankerten Grundsatz gesehen, wonach die individuelle Belastung mit Beiträgen (und Gebühren) am Umfang der durch die betreffende Einrichtung abstrakt (oder konkret) vermittelten Vorteile auszurichten ist.

Die Bildung von zwei getrennten Einrichtungen zur Entsorgung ist zulässig und wird der unterschiedlichen Entsorgungssituation gerecht. Nicht entschieden wurde die Frage, ob bereits die Beitragserhebung von je 1,43 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche für Vollentsorgung und Teilentsorgung zulässig ist. Diese Frage bleibt daher weiter umstritten.

Allerdings muss die Bildung von getrennten Einrichtungen der Entsorgung dazu führen, dass eine vorteilsorientierte Gebührenbemessung erfolgt. Eine einheitliche Gebühr für die Einleitung von Abwasser für alle Grundstücke ist in diesen Fällen unzulässig. Damit verfügt die Satzung nicht über eine gültige Bestimmung eines Beitragssatzes und kann gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Sächsisches Kommunalabgabengesetz keinen Bestand haben.

Da im höherrangigen Recht keine Möglichkeit der nachträglichen Heilung vorgesehen ist, waren die vom Abwasserverband vorgenommenen nachträglichen Änderungen der Beiträge irrelevant für die Feststellung der Unwirksamkeit durch das Gericht.

## 3. Fazit

Im öffentlichen Beitrags- und Gebührenrecht sollte jede Änderung von Kostenpositionen hinterfragt und bei Unsicherheiten der Verwaltungsrechtsweg beschritten werden. Eine Verletzung des Äquivalenzgrundsatzes oder der Vorteilsgerechtigkeit ist nicht selten anzutreffen.

## Neuer Basiszinssatz ab 01.07.2006

Der Basiszinssatz gemäß § 247 BGB beträgt ab 01.07.2006 1,95 %. Die nächste Anpassung erfolgt zum 01.01.2007.

Basiszinssatz nach § 247 BGB

Aktueller Stand	Gültig ab
1,95 %	1. Juli 2006
1,37 %	1. Januar 2006
1,17 %	1. Juli 2005
1,21 %	1. Januar 2005
1,13 %	1. Juli 2004
1,14 %	1. Januar 2004
1,22 %	1. Juli 2003
1,97 %	1. Januar 2003
2,47 %	1. Juli 2002