

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Hat der Mieter einen eigenen Zähler, haftet der Vermieter nicht für Stromkosten

– BGH, Urteil vom 27. November 2019, Az.: VIII ZR 165/18

→ Zahlungsverzug bei der 2. Miete muss bei Kündigungszugang eingetreten sein

– KG Berlin, Urteil vom 20. Februar 2019, Az.: 8 U 132/18

→ Hat der Mieter einen eigenen Zähler, haftet der Vermieter nicht für Stromkosten

BGH, Urteil vom 27. November 2019, Az.: VIII ZR 165/18

Hat der Mieter einen eigenen Stromzähler, ist i.d.R. der Mieter und nicht der Hauseigentümer Vertragspartner des Stromversorgers.

Ein Energieversorger verlangte vom Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die Zahlung von Stromversorgungskosten und die Kosten eines erfolglosen Sperrversuchs für eine der im Haus gelegenen und vermieteten Mietswohnungen. Der Mieter sollte – laut dem mit dem Eigentümer geschlossenen Mietvertrag – direkt mit einem Stromversorger einen Stromversorgungsvertrag abschließen. Die Stromversorgung wird jeweils über Zähler erfasst, die den Wohnungen zugeordnet werden können.

Der BGH entschied, dass der Eigentümer des Mehrfamilienhauses nicht für die Stromkosten aufkommen muss, da der Stromversorgungsvertrag nicht zwischen dem Eigentümer und dem Stromversorger, sondern zwischen dem Mieter und dem Stromversorger geschlossen wurde. Somit ist im Hinblick auf den Eigentümer mit diesem gar kein Stromversorgungsvertrag zustande gekommen. Stellt man nämlich auf die Sicht eines verständigen Dritten ab, so ist das (nicht ausdrückliche) Angebot des Stromversorgers an den Mieter selbst und nicht an den Hauseigentümer gerichtet. Das Leistungsangebot eines Energieversorgungsunternehmens sei zwar regelmäßig ein

Angebot auf Abschluss eines Versorgungsvertrages, der durch den Nutzer konkludent angenommen wird. Nutzer ist hier jedoch derjenige, der die Leistung aus dem Leitungsnetz entnimmt. Ein Zustand ohne zugrundeliegenden Vertrag soll nämlich nicht entstehen. Empfänger des Vertragsangebots ist somit, wer die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt hat und damit tatsächlich den Strom verbraucht. Das kann auch der Mieter oder Pächter sein bzw. ist das bei einer vermieteten Wohnung sogar typischerweise der Mieter.

Dadurch dass hier der Verbrauch des Mieters durch einen eigenen Zähler gemessen wurde, konnte der Versorger den Verbrauch auch individuell zuordnen. Der Hauseigentümer dagegen, der den Strom nicht verbrauchen kann, braucht sich auch nicht als Empfänger des Vertragsangebots des Stromversorgers zu sehen. Hierfür spricht auch die Praxis, da bei Mietwohnungen, die mit eigenem Stromzähler ausgestattet sind, regelmäßig der Mieter auch den Stromlieferungsvertrag direkt mit dem Versorger abschließt.

FAZIT:

Bestehen bei Mietwohnungen individuell zuordenbare Verbrauchszähler, kommt der Versorgungsvertrag regelmäßig und nach Auslegung mit dem Mieter und nicht mit dem Eigentümer zustande.

→ Zahlungsverzug bei der 2. Miete muss bei Kündigungszugang eingetreten sein

KG Berlin, Urteil vom 20. Februar 2019, Az.: 8 U 132/18

Für die Ermittlung eines kündigungsrelevanten Zahlungsverzugs kommt es auf den Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an.

Ein Mieter aus Berlin wurde von seinem Vermieter wegen einer um einige Tage verspäteten Mietzahlung schon in der Vergangenheit abgemahnt. Die Miete für die Monate Januar und Februar hat der Mieter ebenfalls nicht pünktlich bezahlt. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis fristlos. Der Vermieter legte dar, dass er die fristlose Kündigung am 5. Februar 2018 (ein Montag) gegen 15:40 Uhr in den Briefkasten des beklagten Mieters geworfen habe.

Das Kammergericht erachtete die Kündigung als unwirksam. Nach dessen Ausführungen setze die Wirksamkeit einer Kündigung nach den Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch voraus, dass der Kündigungsgrund im Zeitpunkt der Kündigungserklärung vorliegen müsse. Eine zu früh ausgesprochene Kündigung sei daher unwirksam. Die Kündigung kann durch den späteren Eintritt von kündigungsrelevanten Umständen nicht nachträglich wirksam werden. Zum Zeitpunkt der Kün-

digungserklärung am 5. Februar 2018 lag der Verzug nur für die Miete Januar vor und somit noch nicht für zwei aufeinanderfolgende Termine.

Die Miete war jeweils am 3. Werktag eines Monats im Voraus zu zahlen. Da der Samstag im Februar auf den 3. des Monats fiel und als Werktag insoweit nicht zähle, war der 3. Werktag der Montag darauf und somit der 5. Februar 2018. An diesem Tag hätte die Zahlung noch eingehen können. Verzug mit der Februarmiete lag somit erst ab dem 6. Februar 2019 vor. Der Zugang der Kündigungserklärung schon am 5. Februar 2018 war somit verfrüht und daher unwirksam. Der Vermieter ist auch darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass die Kündigung erst nach dem Zahlungsverzug zugegangen ist. Das konnte der Vermieter im vorliegenden Fall nicht beweisen, da nicht auszuschließen war, dass der Mieter am 5. Februar 2018 noch den Briefkasten geleert hat.

FAZIT:

Vermieter sollten ganz genau darauf achten, wann sie eine Kündigungserklärung wegen Zahlungsverzugs versenden und diese dem Mieter zugeht.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 21. Januar 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.