



Liebe Leserin,
lieber Leser,

es tut sich einiges im **Wohnraummietrecht**:

Laut einer Pressemitteilung der Kanzlei bethgeundpartner | immobilienanwälte vom 19.10.2010 hat Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger einen Gesetzentwurf über die energetische Modernisierung von Gebäuden und die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vorgelegt (**Mietrechtsänderungsgesetz**). Er sieht unter anderem vor, dass Mieter künftig eine Sanierung ihrer Wohnung dulden müssen, wenn sie dem Klimaschutz dient, ohne dass sie während der Baumaßnahmen die Miete mindern dürfen. Zudem soll auf einfachem und schnellem Weg gegen sog. Mietnomaden vorgegangen werden können. Abonnenten von imr-online können den Entwurf dort in den Materialien einsehen.

Kurz vor Drucklegung dieser Ausgabe hat der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat drei wichtige Entscheidungen getroffen: So hat der BGH am 13.10.2010 entschieden, dass die Zahlung einer Mietkaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig gemacht werden darf (Az: VIII ZR 98/10), und sich zu den Informationspflichten eines Vermieters im Fall des Freiwerdens einer vergleichbaren Wohnung nach einer Eigenbedarfskündigung geäußert (Az: VIII ZR 78/10). Nach einem weiteren Urteil vom 06.10.2010 kann ein gewerblicher Großvermieter keine Erstattung von Rechtsanwaltskosten für die Kündigung bei einfach gelagerten Fällen verlangen (Az: VIII ZR 271/09). Wegen des weiteren Inhalts dieser Entscheidungen darf ich Sie auf die entsprechenden Pressemitteilungen in den Streiflichtern dieser Ausgabe verweisen. Sobald die schriftliche Ausfertigung der Urteile vorliegt, erfolgt eine Besprechung in der IMR.

In der November-Ausgabe widmet sich der VIII. Senat vor allem den Nebenkosten. So beschäftigt er sich mit den Fragen, ob bei einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach Wirtschaftseinheiten zulässig ist (S. 459) und ob eine Betriebskostenabrechnung wirksam ist, wenn die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist (S. 460).

Für uns Rechtsanwälte erfreulich: Der VIII. Senat hat sich der Rechtsprechung der übrigen Zivilsenate angeschlossen und wendet **§ 15a RVG auch auf Altfälle** an (S. 490). Damit dürfte zumindest in der Zivilrechtsprechung die Anrechnung der Geschäftsgebühr auf die Verfahrensgebühr auch in Altfällen endgültig der Vergangenheit angehören.

Im **Gewerberaummietrecht** hat der XII. Senat entschieden, dass der Vermieter den Mietvertrag anfechten kann, wenn ihm entscheidungsrelevante Umstände – hier der Verkauf der Marke „Thor Steinar“ – verschwiegen werden (S. 473) und dass der Mieter außerordentlich kündigen kann, wenn der Vermieter schädigende Behauptungen über den Mieter verbreitet (S. 474).

Auch in dieser Ausgabe gibt es wieder drei **Beiträge**: „Entwässerungskosten in der Heizkostenabrechnung“ (Schmid, S. 453), „Wärmecontracting und Betriebskosten“ (Emmert, S. 454) und „Verjährungsbeginn bei Mietnebenkosten?“ (Schmid, S. 458).

Nun wünsche ich Ihnen eine informative Lektüre dieser Ausgabe.

Ihr

Thomas Hannemann, Rechtsanwalt
Vorsitzender des Geschäftsführenden Ausschusses