

MietrechtInformationen

MietR-Info 06/2023

Leipzig, Dezember 2023

Rechtsprechung

Untervermietung von Einzimmerwohnung ist möglich	Seite 1
Beweislast für Befristungsvereinbarung	Seite 2
Umwandlung von Teileigentumseinheit in Wohneigentum	Seite 2
Seminarangebote	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Untervermietung von Einzimmerwohnung ist möglich BGH, Urteil vom 13.09.2023, Az.: VIII ZR 109/22

Ein Mieter (M) wohnt in einer Einzimmerwohnung in Berlin. Wegen eines geplanten Auslandsaufenthaltes bat M seinen Vermieter (V) um die Gestattung der Untervermietung vom 15.06.2021 bis zum 30.11.2022 an eine namentlich genannte Person. Persönliche Gegenstände wollte M weiterhin in der Wohnung lagern. Dafür hatte er eine Kommode sowie einen durch Vorhänge abgetrennten Bereich im Flur vorgesehen. V lehnte eine Untervermietung ab. Mit seiner Klage begehrte M zunächst erfolglos die Erlaubnis der Untervermietung „eines Teils der Wohnung“ an die benannte Person. Nachdem der Klage des M durch das Berufungsgericht stattgegeben wurde, legte V Revision ein und begehrte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Die Revision des V hatte keinen Erfolg. M hat Anspruch auf Gestattung der befristeten, teilweisen Gebrauchsüberlassung gem. § 553 Abs. 1 BGB zu. Dass es sich bei dem Mietobjekt um eine Einzimmerwohnung handelt, steht dem nicht entgegen. Ein Ausschluss aus dem Anwendungsbereich des § 553 Abs. 1 BGB für Einzimmerwohnungen ergibt sich weder aus dem Gesetzeswortlaut, noch aus dem mieterschützenden Normzweck. Schließlich sind Mieter von Einzimmerwohnungen gleichermaßen schutzbedürftig wie andere Mieter. Maßgeblich ist allein, dass der Mieter den Gewahrsam am Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Das ist im vorliegenden Fall zu bejahen, denn M lagerte weiterhin persönliche Sachen in der Wohnung und blieb zudem im Besitz des Wohnungsschlüssels.

Gewerberaummietrecht:

Beweislast für Befristungsvereinbarung von Gewerberäumen
OLG Dresden, Urteil vom 12.07.2023, Az.: 5 U 255/23

Ein Vermieter (V) erwarb 2011 ein Grundstück mit Gewerberäumen und übernahm das bestehende Mietverhältnis mit Mieter (M). In den Folgejahren kam es zu Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien. Infolgedessen wurde 2014 ein neuer Mietvertrag geschlossen. Dabei bestand Uneinigkeit darüber, ob es sich um den als Anlage K1 oder um den als Anlage B2 vorgelegten Vertrag handelte. Der als Anlage K1 vorgelegte Vertrag begründete ein unbefristetes Mietverhältnis. M berief sich hingegen auf Vertrag B2, welcher bis 2044 befristet sei. V kündigte 2019 das Mietverhältnis und reichte 2020 Klage auf Räumung und Herausgabe ein. M behauptete, dass der Vertrag K1 eine Fälschung sei und eine vorzeitige Kündigung aufgrund des befristeten Vertrages unwirksam ist. Das Landgericht gab der Klage des V statt. M legte Berufung ein.

Die Berufung hatte keinen Erfolg. V steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Gewerberäume aus § 546 Abs. 1 BGB zu. Das im Jahr 2014 begründete Mietverhältnis wurde wirksam durch V beendet. Für die Behauptung des M, dass zwischen den Parteien gemäß Anlage B2 ein befristetes Mietverhältnis bis 2044 vereinbart wurde, trägt er die alleinige Beweislast. Hier gilt der prozessuale Grundsatz, dass derjenige, der sich auf einen für ihn günstigen Umstand beruft, darlegungs- und beweispflichtig ist. Einen solchen Beweis konnte M im Prozess nicht vorlegen. Allein der Vortrag, dass es sich bei Anlage K1 um eine Fälschung handle, reicht dafür nicht aus. Folglich konnte sich V auf den Vertrag K1 berufen und das Mietverhältnis wirksam kündigen.

WEG-Recht:

Umwandlung von Teileigentum in Wohneigentum
LG Frankfurt a. M., Urteil vom 22.06.2023, Az.: 2-13 S 72/22

Ein Wohnungseigentümer (E) wandelte durch Teilungserklärung sein Wohnungseigentum in nicht zu Wohnzwecken dienendes Teileigentum um und vermietete die Räume an ein Steuerbüro. Nach dem Ende des Mietverhältnisses 2019 beabsichtigte E den Verkauf der Räumlichkeiten. Für den Verkauf als Gewerbeeinheit wurde ein Angebot i.H.v. 1,1 Mio. Euro unterbreitet, für den Verkauf als Wohneinheit hingegen ein um ca. 15% höherer Kaufpreis. Aufgrund dessen wollte E das Teileigentum wieder in Wohneigentum umwandeln und forderte die anderen Eigentümer der WEG zur Zustimmung der Änderung der Teilungserklärung gem. § 10 Abs. 2 WEG auf. Wohnungseigentümer (W) verweigerte die Zustimmung. Dagegen wandte sich E zunächst erfolgreich mit seiner Klage. W legte dagegen Berufung ein.

Die Berufung war erfolgreich. E hat keinen Anspruch auf Zustimmung zu der beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung. Vorliegend mangelt es an einem nach § 10 Abs. 2 WEG erforderlichen schwerwiegenden Grund, der einen Anspruch auf Zustimmung begründen würde. Dieser liegt nur in echten Ausnahmefällen vor, in denen unter anderem das Festhalten an der vereinbarten Nutzung jegliche wirtschaftliche Verwertung der Einheit verhindert. Allein die voraussichtliche Erzielung eines ca. 15% höheren Verkaufserlöses im Fall der Änderung reicht hierfür nicht aus. Das wirtschaftliche Risiko, dass sich die Immobilienpreise für Wohn- und Teileigentum unterschiedlich entwickeln, trägt der Eigentümer selbst. Im Regelfall dürfe dies nicht dazu führen, dass die anderen Eigentümer einer Nutzungsänderung zustimmen müssten.

Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter info@kanzlei-schenderlein.de.

Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten

Angebot einer Online-Schulung

Die Gemeinden der neuen Bundesländer sind vielerorts Vertragspartner in Nutzungsverhältnissen über kommunale Garagengrundstücke. Die Garagen wurden überwiegend zu DDR-Zeiten auf Grundlage des seinerzeit geltenden Zivilgesetzbuches errichtet. Obgleich das Schuldrechtsanpassungsgesetz aus dem Jahr 1995 die Besonderheiten der Nutzungsverträge an das Bundesdeutsche Recht sozialverträglich angleichen sollte, bestehen bei der Verwaltung der Garagengrundstücke nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung der rechtlichen Situation.

Das Seminar arbeitet systematisch die dingliche und schuldrechtliche Rechtslage auf und beleuchtet die Rechte und Pflichten

der Vertragsbeteiligten. Es bildet einen Leitfaden zum Umgang der Nutzungsverhältnisse. Insbesondere werden folgende Themen behandelt:

- Erwerb und Verlust des Eigentums an Garagen
- Gestaltung des Nutzungsentgelts
- Die Garagengemeinschaft als Vertragspartner
- Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Das Seminar richtet sich an kommunale Mitarbeiter, die mit der Verwaltung der kommunalen Grundstücke und der Gestaltung der Rechtsverhältnisse betraut sind. Jeder Teilnehmer erhält umfangreiche Seminarunterlagen.

Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses

Angebot einer Online-Schulung

Im Unterschied zum Wohnungsmietvertrag gibt es für Gewerbemietverträge weitreichende Vertragsfreiheit. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Vertragsparteien sind vielfältig, bergen aber auch zahlreiche Fallstricke. Durch gute Kenntnisse und Nutzung der gesetzlichen Rahmenbedingungen kann der Vermieter seine Immobilien wirtschaftlich vermarkten.

Das Seminar befasst sich anhand einschlägiger Gerichtsentscheidungen mit den wesentlichen Merkmalen des Gewerbemietvertrages unter anderem zu folgenden Themen:

- Abgrenzung zu Wohnungsmietverträgen
- Bedeutung des vereinbarten Nutzungszwecks
- Schwerwiegende Folgen von Schriftformverstößen
- Wesentlich erweiterte Umlage von Betriebskosten
- Abwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung

Für Vermieter und Verwalter von Gewerbeimmobilien bietet das Seminar eine Übersicht der wichtigsten gesetzlichen Regelungen und der gerichtlichen Spruchpraxis.

Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage www.kanzlei-schenderlein.de Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.