

# MietrechtInformationen

MietR-Info 01/2024

Leipzig, Februar 2024

## Rechtsprechung

Beleidigung rechtfertigt fristlose Kündigung	Seite 1
Spendengelder des Vermieters zur Erfüllung der Miete	Seite 2
Untervermietung von Nebenwohnung	Seite 2
<b>Seminarangebote</b>	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

## Rechtsprechung

Pachtvertragsrecht:

### **Beleidigung rechtfertigt fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses** **LG Frankenthal, Urteil vom 26.09.2023, Az.: 6 O 75/23**

Ein Pächter (P) hatte bei einem Verein (V) eine Gaststätte gepachtet. Später kam es zu Streitereien zwischen V und P. P ärgerte sich insbesondere darüber, dass Vereinsmitglieder das Tor zum Vereinsgelände nicht richtig verschließen würden. Infolge weiterer Meinungsverschiedenheiten und Unstimmigkeiten wurde der Konflikt auf Social-Media-Plattformen verlagert. In einem Beitrag wünschte P einem Vereinsvorsitzenden ein „Scheiß“-Weihnachten sowie „viele Krankheiten“ und beendete seine Nachricht mit zwei animierte Kothaufen-Emojis. V kündigte daraufhin fristlos das Pachtverhältnis. P reagierte nicht. Folglich erhob V Räumungsklage vor dem Landgericht.

Das Gericht gab der Räumungsklage des V statt. Das Pachtverhältnis wurde nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB wirksam außerordentlich gekündigt. Ein dafür erforderlicher wichtiger Grund liegt darin, dass dem V weder eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses noch eine ordentliche Kündigung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zugemutet werden kann. Die Streitigkeiten zwischen V und P rechtfertigen keinesfalls das Versenden von Beschimpfungen oder Kothaufen-Emojis. Dass Mitglieder nicht beleidigt werden, stellt ein überwiegendes Interesse des V dar. Aufgrund dessen war eine vorherige Abmahnung entbehrlich.

Gewerberaummietrecht:

**Spendengelder des Vermieters zur Erfüllung der Miete**  
**OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 07.11.2023, Az.: 2 U 115/22**

Eine gemeinnützige Stiftung (S) betreibt in einem Geschäftshaus ein Museum. Zwischen S und der damaligen Vermieterin (V) wurde in einem gesonderten Dokument geregelt, dass V jährlich eine Spende in Höhe der vereinbarten Jahresmiete an S zahlt. Mit den Spendengeldern konnte S die Miete begleichen. 2020 wurde das Gebäude an eine Immobiliengesellschaft (I) verkauft. Infolgedessen einigten sich I und V auch über die Übernahme der Spendenverpflichtung gegenüber S. In der Folgezeit unterließ I jedoch die Zahlung der Spendengelder, weshalb S in Verzug mit der Mietzahlung geriet. Aufgrund dessen kündigte I das Mietverhältnis und klagte zunächst erfolgreich auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts. S legte Berufung ein.

Die Berufung war erfolgreich. I hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietsache gem. § 546 Abs. 1 BGB. S befand sich zum Zeitpunkt der Kündigung nicht in Verzug mit der Miete, weil bereits kein entsprechender Zahlungsrückstand entstanden war. Durch Verkauf und Übertragung des Geschäftshauses hat I gem. § 566 Abs. 1 BGB den Inhalt des Mietvertrages zwischen V und S vollständig übernommen. Dies gilt auch für die nachträgliche Sonderabrede, durch welche die Beteiligten sich besondere steuerliche Umstände, die mit der Abzugsfähigkeit von Spenden einhergehen, zunutze machen wollten. Durch die Verpflichtung des I zur Zahlung der Jahresspende schuldet S mithin faktisch keine Miete.

---

Wohnraummietrecht:

**Untervermietung von Nebenwohnung**  
**BGH, Urteil vom 27.09.2023, Az.: VIII ZR 88/22**

Ein Mieter (M) wohnte mit seiner Familie in einer Berliner Dreizimmerwohnung des Vermieters (V). Nach Geburt eines weiteren Kindes zog die Familie in eine gemietete Doppelhaushälfte, die rund 17 km von der Mietwohnung entfernt liegt. M ist Geschäftsführer einer internationalen Speditionsfirma. Aufgrund seiner späten Arbeitszeiten sowie der guten Lage wollte er die Mietwohnung weiterhin zwei bis drei Mal wöchentlich zum Übernachten nutzen. 2019 beantragte M erstmalig die Erlaubnis zur unbefristeten Untervermietung der restlichen Zimmer an zwei jeweils namentlich benannte Personen. V erlaubte zunächst eine befristete Untervermietung, eine unbefristete Erlaubnis lehnte er jedoch später ab. Die darauf gerichtete Klage des M blieb vor dem Landgericht zunächst erfolglos. Er legte daraufhin Revision beim BGH ein.

Die Revision hatte Erfolg. Gem. § 553 Abs. 1 S. 1 BGB kann M von V die Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung verlangen, wenn für M ein berechtigtes Interesse hieran besteht. Das ist bereits dann gegeben, wenn die Untervermietung für den Mieter eine Kostenentlastung bewirkt. Dass die Wohnung für M lediglich eine Nebenwohnung ist und mithin nicht seinen Lebensmittelpunkt darstellt, ist irrelevant. Denn der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB liegt insbesondere auch darin, dem Mieter seine Wohnung zu erhalten, wenn er aus beruflichen Gründen einen doppelten Haushalt führen muss. Die Weiternutzung der Wohnung als Nebenwohnsitz aus beruflichen Gründen stellt mithin ein nach § 553 Abs. 1 BGB ausreichendes berechtigtes Interesse dar. Das vorinstanzliche Urteil wurde aufgehoben und zur neuen Verhandlung an das Landgericht zurückverwiesen.

---

---

## 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](mailto: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](http://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](mailto: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.