

MietrechtInformationen

MietR-Info 03/2024

Leipzig, Juni 2024

Rechtsprechung

Kündigung für unfreiwillige „Ice-Bucket-Challenge“	Seite 1
Kostenverteilung bei Instandhaltungsmaßnahmen	Seite 2
Individuell vereinbarte Quotenabgeltungsklausel	Seite 2
Seminarangebote	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Unfreiwillige „Ice-Bucket-Challenge“ für die Vermieterin AG Hanau, Beschluss vom 19.02.2024, Az.: 34 C 92/23

Eine Mieterin (M) hatte wegen Unstimmigkeiten mit ihrer Vermieterin (V) zweimal einen Eimer voll kalten Wassers aus ihrem Fenster im ersten Stock auf den Hof geschüttet. Das Wasser traf dabei die auf dem Hof befindliche V und machte diese vollständig nass wie bei der „Ice-Bucket-Challenge“. M drohte zudem noch weitere dieser Aktionen an. V kündigte daraufhin das Mietverhältnis mit M ohne Abmahnung fristlos und begründete dies damit, dass ein Festhalten aufgrund des Vorfalls nicht zumutbar sei. M verweigerte den Auszug aus der Wohnung, weshalb V Räumungsklage erhob.

Die Räumungsklage hatte Erfolg. Die fristlose Kündigung der V ist wegen Störung des Hausfriedens gem. §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB gerechtfertigt. Allein das Ausgießen des Wassereimers auf den Hof stellt ein vertragswidriges Verhalten dar. Darüber hinaus nahm M zumindest billigend in Kauf, dass sie V dabei treffen könnte. Die Abmahnung war gem. § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB entbehrlich, denn eine unfreiwillige „Ice-Bucket-Challenge“ stellt eine Körperverletzung i.S.d. § 223 StGB dar. Nach Abwägung der beiderseitigen Interessen erschien die Abmahnung nicht angezeigt.

WEG-Recht:

**Kostenverteilung bei Instandhaltungsmaßnahmen
BGH, Urteil vom 22.03.2024, Az.: V ZR 81/23**

Im Jahr 2021 beschloss die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Kostenverteilung zu ändern, sodass infolgedessen die Kosten für die Instandsetzung der teilweise defekten Hebeanlage für die Duplexparker nur noch von den betroffenen Teileigentümern zu tragen waren. Zuvor sah die Gemeinschaftsordnung eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vor. Der betroffene Teileigentümer (T) ging hiergegen gerichtlich vor. Vorinstanzlich hatte die Klage keinen Erfolg, weshalb T in Revision beim BGH ging.

Ohne Erfolg! Der BGH entschied, dass der Beschluss der WEG weder nichtig noch anfechtbar ist. Gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG haben die Wohnungseigentümer einen wei-

ten Gestaltungsspielraum. Dies ist insbesondere auch auf das Selbstorganisationsrecht der WEG zurückzuführen. Der Umlageschlüssel muss nur so gewählt sein, dass er die Interessen der Gemeinschaft sowie der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen berücksichtigt und es zu keiner ungerechtfertigten Benachteiligung kommt. Daran ist der Beschluss nicht zu beanstanden, denn er belastet nur die Teileigentümer, die auch einen tatsächlichen Nutzen aus der Instandhaltung ziehen.

Hinweis: Analog entschieden hat der BGH mit Urteil vom 22.03.2024, Az.: V ZR 87/23 bzgl. der Instandsetzung von Dachfenstern, deren Kosten allein die Eigentümer der Dachgeschosswohnungen tragen.

Wohnraummietrecht:

**Eine individuell vereinbarte Quotenabgeltungsklausel ist wirksam
BGH, Urteil 06.03.2024, Az.: VIII ZR 79/22**

Ein Vermieter (V) vereinbarte im Mai 2015 mit einem Vormieter individuell eine Quotenabgeltungsklausel, wonach der Vormieter die laufenden Schönheitsreparaturen und auch anteilige Schönheitsreparaturkosten trägt, wenn diese bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällig sind. Im Oktober 2015 trat der Mieter M durch eine Übernahmevereinbarung mit V in den mit dem Vormieter geschlossenen Mietvertrag ein. Dabei bot V dem M als Alternative zur Übernahme der o.g. Quotenabgeltungsklausel an, stattdessen 80 EUR monatlich mehr Miete zu zahlen. M wollte dies jedoch nicht. Nach Auszug forderte M die Kaution zurück. V rechnete allerdings mit seinen Ansprüchen aus der Quotenabgeltungsvereinbarung auf. Die Vorinstanz hatte der Klage auf Kautionsrückzahlung stattgegeben. V ging in Revision.

Die Revision war erfolgreich. Zwar sind formularvertragliche Quotenabgeltungsklauseln bzgl. Schönheitsreparaturen grundsätzlich unwirksam, da diese den Mieter gem. § 307 Abs.1 BGB unangemessen benachteiligen. Jedoch kann eine individuell vereinbarte Quotenabgeltung wirksam sein. § 556 Abs. 4 BGB, der die Umlage als Betriebskosten auf die Mieter ausschließt, steht dem nicht entgegen. Vielmehr ist die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters gem. § 535 Abs.1 S. 2 BGB betroffen, die individualvertraglich auf den Mieter übertragen werden kann. Eine Individualvereinbarung liegt vor, wenn die Parteien die Klausel ausgehandelt haben und die Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stand. Dies war der Fall. M hatte die Wahlmöglichkeit zwischen Quotenabgeltungsklausel und Mieterhöhung.

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.