

# MietrechtInformationen

MietR-Info 04/2024

Leipzig, August 2024

## Rechtsprechung

Aufrechnung mit verjährten Ersatzansprüchen	Seite 1
Eigenbedarfskündigung bei Mischnutzung	Seite 2
Suizidgefahr als besonderer Härtegrund	Seite 2
<b>Seminarangebote</b>	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

## Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

### **Zulässige Aufrechnung mit verjährten Ersatzansprüchen BGH, Urteil vom 10.07.2024, Az.: VIII ZR 184/23**

Die Parteien stritten um die Rückzahlung einer Kaution. Der Mieter (M) verlangte am 08.11.2019 die Kaution in Höhe von 780 EUR vom Vermieter (V) zurück. Mit Schreiben vom 20.05.2020 rechnete V dagegen mit Ersatzansprüchen wegen Schäden an der Mietsache auf. Die Schäden überstiegen die Kaution, sodass M nichts zurückerhielt. M hielt die Forderung wegen § 548 BGB für verjährt, da hiernach Ersatzansprüche des Vermieters binnen sechs Monaten verjähren. Anschließend erhob M erfolgreich Klage. Die Vorinstanzen hielten die Forderungen (Ersatzanspruch und Kautionszurückzahlung) für nicht gleichartig, sodass keine Aufrechnung möglich war. Mit hin war die Forderung des V verjährt.

Die Revision des V hatte Erfolg. Der BGH entschied, dass die Aufrechnung mit den Ersatzansprüchen auch nach über sechs Monaten noch zulässig ist. Eine Kaution dient regelmäßig der Sicherung der Ansprüche des Vermieters wegen Schäden an der Mietsache. Vermieter sollen die Möglichkeit haben, ihre Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses gegen die Kautionsrückzahlung aufrechnen zu können. Die Kautionsabrede ist also dahingehend auszulegen, dass ein Vermieter auch nach Ende der Frist gem. § 548 BGB mit Ansprüchen gegen die Kaution aufrechnen kann. Die Vorinstanzen hatten diese typischen Interessenlagen der Mietparteien vorliegend nicht ausreichend berücksichtigt.

Wohnraummietrecht:

**Eigenbedarfskündigung bei Mischnutzung  
BGH, Urteil vom 10.04.2024, Az.: VIII ZR 286/22**

M wohnt seit 1977 in einer Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im Jahr 2018 erwarb der Vermieter (V) die Wohnung. Mit Schreiben vom 24.01.2021 kündigte V dem M wegen Eigenbedarf. V führte zur Begründung an, dass er die Räumlichkeiten künftig überwiegend selbst für seine berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt benötigt und darüber hinaus auch seinen Wohnsitz dort begründen will. M weigerte sich auszuziehen. Die daraufhin erhobene Räumungsklage des V hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Dagegen richtete sich die Revision des V.

Der BGH verwies die Sache zur Neuverhandlung zurück zur Vorinstanz. Eine Eigenbedarfskündigung i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt nur vor, wenn die Mietsache überwiegend zur Wohnzwecken genutzt werden soll. Vorliegend überwiegt jedoch die geschäftliche Nutzung. Die Kündigung kann allerdings nach § 573 Abs.1 S. 1 BGB erfolgen, wenn V ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dafür muss die Vorenthaltung lediglich einen beachtenswerten Nachteil für M mit sich bringen und gerade keinen gewichtigen Nachteil.

Wohnraummietrecht:

**Suizidgefahr als besonderer Härtegrund gem. § 574 BGB  
BGH, Urteil vom 10.04.2024, Az.: VIII ZR 114/22**

Das Ehepaar (M) wohnte seit 1988 in der Dachgeschosswohnung des Vermieters (V). Mit Schreiben vom 24.10.2019 hatte V die Wohnung wegen Eigenbedarfs ordentlich zum 31.07.2020 gekündigt. Die M widersprachen der Kündigung gem. § 574 BGB. Sie führten als Begründung an, dass die Kündigung eine besondere Härte insbesondere für die Ehefrau darstellt und der Umzug aus finanzieller und psychischer Sicht unmöglich sei. Dabei verwiesen sie auch die bestehende Suizidgefahr der Ehefrau ein. Die Vorinstanzen gab der Räumungsklage des V statt.

Die dagegen gerichtete Revision war erfolgreich. Nach der Rechtsprechung des Senates können Erkrankungen i.V.m. weiteren Umständen einen besonderen Härtegrund begründen. Der Fortsetzungsanspruch besteht auch dann weiter, wenn der Mieter den Suizidgedanken als Reaktion auf den möglichen Verlust der Kündigung frei gebildet hat. Dem steht auch nicht entgegen, wenn die Suizidabsicht instrumentell eingesetzt wird. Die konkrete Gefahr für das Leben des Mieters besteht weiter und muss bei der Bewertung der besonderen Härte gem. § 574 BGB berücksichtigt werden.

---

## 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.