

MietrechtInformationen

MietR-Info 05/2024

Leipzig, Oktober 2024

Rechtsprechung

Inflation kein Grund für Mieterhöhung über Mietspiegel	Seite 1
Unzulässige Videoüberwachung als Beweismittel	Seite 2
Eigenbedarfskündigung für einen Cousin	Seite 2
Seminarangebote	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Inflation kein Grund für Mieterhöhung über Mietspiegel hinaus LG München I, Hinweisbeschluss vom 17.07.2024, Az.: 14 S 3692/24

Die Parteien stritten um eine Mieterhöhung, die über den Mietspiegel hinausging („Stichtagszuschlag“). Der Stichtagszuschlag ist ein zusätzlicher Betrag, der zu einem bestimmten Datum fällig wird, oft aufgrund von Mietanpassungen, wie Änderungen im Mietspiegel. Die Vermieterin (V) verlangte die Zustimmung des Mieters (M) zu einer Mieterhöhung. Sie begründete dies damit, dass aufgrund der hohen Inflation eine Stichtagsdifferenz sachgerecht sei. Der Mieter folgte der Ansicht nicht und weigerte sich, die Anpassung zu akzeptieren. Daraufhin verklagte die V den M vor dem Amtsgericht. Die Vorinstanz wies die Klage ab, woraufhin die V in Berufung ging. Das Landgericht folgte der Auffassung des

Amtsgerichts im Hinweisbeschluss. Daraufhin wurde die Berufung zurückgenommen.

Die Vorinstanz hielt einen Stichtagszuschlag für unangemessen, da ein Anstieg des Index für Nettokaltmieten in Bayern von lediglich etwas über 3 % keinen außergewöhnlichen Mietanstieg darstelle. Auch lässt sich eine „ungewöhnliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete“ nicht allein durch den Anstieg des Verbraucherpreisindex rechtfertigen. Des Weiteren könnte die Einführung einer „Stichtagspraxis“ zu erheblichen rechtlichen Unsicherheiten führen, die die bedeutsame Befriedungsfunktion des Mietspiegels gerade in angespannten Mietmärkten gefährden könnte.

Wohnraummietrecht:

**Unzulässige Videoüberwachung als Beweismittel
BGH, Urteil vom 12.03.2024, Az.: VI ZR 1370/20**

Die Beklagte (B) ist seit 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin (K), einem landeseigenen Wohnungsunternehmen. 2008 mietete die B eine weitere Wohnung der K an.. Aufgrund der Vermutung unerlaubter Untervermietung wurde B im Jahr 2017 von K mehrfach abgemahnt. Um diese stichhaltig beweisen zu können, beauftragte K eine Detektei mit der Videoüberwachung im Treppenhaus und im Eingangsbereich der Wohnungen. Durch die Videoüberwachung konnten mehrere Personen als Bewohner festgestellt werden. Am 15.01.2018 erklärte K die außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung beider Mietverhältnisse wegen der ungenehmigten Untervermietung. Diese wurde im Schriftsatz vom 15.02.2018 erneut ausgesprochen. Die B forderte eine Geldentschädigung aufgrund der Verletzung ihrer Persönlichkeitsrechte und verglich die Videoüberwachung mit Stasi-Methoden. Aufgrund dieser Äußerung kündigte die K der B erneut die Mietverhältnisse.

Das Amtsgericht gab der Räumungsklage der K statt und wies die Forderung der B zurück. Die B ging in Berufung. Das Landgericht wies die Räumungsklage der K und die Widerklage der B, in welcher sie Schadensersatz forderte ab. Die Revision der K hatte keinen Erfolg. Der BGH begründete dies damit, dass die von der K als Beweis vorgelegte Videoüberwachung gegen den Datenschutz verstoße. Folglich kann diese nicht nach § 286 Abs. 1 ZPO verwertet werden. Ebenso stellt die heimliche Videoüberwachung einen schweren Verstoß gegen Art. 7 und Art. 8 der EU-Grundrechtecharta da. K hätte mildere Mittel zur Beweisaufnahme nutzen können. Die Kündigung aufgrund des Stasi-Vergleiches sei ebenfalls unzulässig, da dieser unter die Meinungsfreiheit falle. Der Schadensersatzforderung sei jedoch Genüge getan, da die Rechtswidrigkeit der Überwachung festgestellt wurde.

Wohnraummietrecht:

**Eigenbedarfskündigung für einen Cousin
BGH, Urteil vom 10.07.2024, Az.: VIII ZR 276/23**

Die Beklagten (B) wohnen seit 2009 in der Wohnung. Die Klägerin (K), eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, erwarb am 08.08.2013 das Gebäude. Die Gesellschafter sind Cousins. Mit dem Schreiben vom 16.08.2021 kündigte K ordentlich das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Die B widersprachen der Kündigung und hielten sie gem. § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB i.V.m. § 2 der KSchKIV BE 2013 für unwirksam, da sich K erst nach Ablauf von zehn Jahren seit der Veräußerung für eine Kündigung der Wohnung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB berufen könnte. K berief sich dagegen darauf, dass die Beschränkung für Familienangehörige nicht gelte.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht verwies auf die enge soziale Bindung von Cousins und bejahte die Zugehörigkeit eines Cousins zur „Familie“ i.S.v. § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB. Die Beklagten legten Revision ein. Mit Erfolg. Der BGH entschied, dass die Begriffe „Familie“ aus § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB und „Familienangehörige“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gleichwertig sind. Somit sind ausschließlich Personen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht, davon umfasst

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.