

MietrechtInformationen

MietR-Info 06/2024

Leipzig, Dezember 2024

Rechtsprechung

DDR-Altmietverträge unterliegen Regeln des BGB	Seite 1
Zu Unrecht gekündigter Mieter erhält Mehrerlös aus Miete	Seite 2
Kündigung trotz Zahlung von Mietschulden in Schonfrist	Seite 2
Seminarangebote	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

DDR-Altmietverträge unterliegen den Regeln des BGB BGH, Urteil vom 13.11.2024, Az.: VIII ZR 15/23

Die Mieter (A) schlossen am 10. Juli 1990 einen unbefristeten Mietvertrag. Der Mietvertrag verwies auf die §§ 120 ff. des Zivilgesetzbuches der DDR (ZGB). Der Vermieter (B) trat durch den Erwerb der Wohnung in das Mietverhältnis ein. B kündigte den A im Jahr 2020 und erneut 2022 wegen Eigenbedarfs. B klagte vor dem Amtsgericht erfolgreich auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Auf die Berufung der A wurde die Klage des B abgewiesen. Das Landgericht sah die in § 122 I ZGB geforderte Kündigungsvoraussetzung, dass der Vermieter die Wohnung „dringend“ benötigt, nicht erfüllt. Die fortdauernde Wirkung des ZGB verstoße nicht gegen Art. 232 § 2 EGBGB. Daraufhin ging B in Revision.

Mit Erfolg! Der BGH hob das Urteil der Vorinstanz auf und verwies die Sache zur Neuverhandlung zurück. Die Anwendung von § 122 I ZGB bei alten Mietverträgen verstößt gegen Art. 232 § 2 EGBGB. Demnach richten sich Altmietverträge nach dem BGB. Sinn der Bestimmung ist es, die Rechtseinheit zu bewahren. Fortlaufende Dauerschuldverhältnisse werden somit nach geltendem Recht beurteilt. Sachverhalte, die vor der Wiedervereinigung abgeschlossen wurden, sind nach DDR-Recht zu beurteilen. Die von B ausgesprochene ordentliche Kündigung ist somit nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu beurteilen.

Wohnraummietrecht:

**Zu Unrecht gekündigter Mieter erhält Mehrerlös aus Miete
BGH, Urteil vom 12.03.2024, Az.: VI ZR 1370/20**

Zwischen dem Mieter (A) und dem Vermieter (B) bestand ein Mietverhältnis über Wohnraum. B kündigte 2015 dem A den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs. Nachdem B ausgezogen war, stand die Wohnung mehrere Monate leer. Eine Klage des A auf Wiedereinräumung seiner Wohnrechte scheiterte an dem Einzug neuer Mieter. Das Amtsgericht forderte vom B die Übermittlung des ungeschwärtzten Mietvertrages. B kam dem nicht nach. A änderte seine Klage und machte nun einen Auskunftsanspruch über die Miethöhe geltend. Das Amtsgericht lehnte dies ab. Das Auskunftsbegehren des A sei unschlüssig, da die Miethöhe der neuen Mieter irrelevant für die Geltendmachung von Ansprüchen sei. A legte dagegen Berufung ein.

Mit Erfolg! Der von A begehrte Auskunftsanspruch ist nach § 242 BGB begründet. Durch den vorgetäuschten Eigenbedarf habe der B keinen Kündigungsgrund gehabt. A hätte folglich einen Anspruch auf Wiedereinräumung der Mietrechte. Dadurch, dass neue Mieter eingezogen sind, ist eine Unmöglichkeit nach § 275 BGB eingetreten. Folglich könne B auf ein Surrogat nach § 285 I BGB zugreifen. B hat mit dem dauerhaft berechtigten Mietbesitz genau den Gegenstand, den der Kläger zu beanspruchen hatte, den neuen Mietern überlassen. Die Differenz zwischen der alten und neuen Miete könne somit geltend gemacht werden. Eine Revision wurde nicht zugelassen.

Wohnraummietrecht:

**Kündigung trotz Zahlung von Mietschulden in Schonfrist
BGH, Urteil vom 10.07.2024, Az.: VIII ZR 276/23**

Die Beklagten (A) hatten in den Jahren 2019, 2020 und 2021 jeweils für einen Monat die Miete nicht gezahlt. Im Juni 2021 kündigte der Vermieter (B) das Mietverhältnis hilfsweise und ordentlich. Anschließend erhob B Räumungsklage. 22 Tage nach der Rechtshängigkeit zahlten die Mieter die Rückstände. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt. Dagegen legte A erfolgreich Berufung ein. Das Landgericht entschied, dass die rechtzeitige Zahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB neben der außerordentlichen auch die hilfsweise fristgemäß erklärte Kündigung unwirksam werden lässt. B legte Revision ein.

Mit Erfolg! Der BGH widerspricht der erweiterten Anwendung von § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB auf hilfsweise ausgesprochene Kündigungen. Laut BGH ist der § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB weder unmittelbar noch analog auf diese anwendbar. Die Zahlung der Mietrückstände macht nur die außerordentliche Kündigung unwirksam. Die hilfsweise ausgesprochene Kündigung, die sich auf die ausbleibende Miete stützt, behält ihre Wirkung. Weiterhin wird die Pflichtverletzung, die durch die Nichtzahlung der Miete entstand, durch die nachträgliche Zahlung nicht geheilt. Die Sache wurde an das Berufungsgericht zurückgewiesen.

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.