

MietrechtInformationen

MietR-Info 01/2025

Leipzig, Februar 2025

Rechtsprechung

WEG-Verwalter haftet nur gegenüber der Gemeinschaft	Seite 1
Wann rauchen in der Wohnung vertragswidrig wird	Seite 2
Haftung des Vermieters bei möblierter Wohnung	Seite 2
Seminarangebote	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

WEG-Recht:

WEG-Verwalter haftet nur gegenüber der Gemeinschaft
BGH, Urteil vom 05.07.2024, Az.: V ZR 34/24

Ein Wohnungseigentümer (A) forderte von der Verwalterin seiner Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) die Auszahlung eines auf sein Sondereigentum entfallenden Teils der Versicherungsentschädigung nach einem Wasserschaden. Die Verwalterin (B) verweigerte zunächst die Zahlung und leistete erst nach erneuter Aufforderung. A klagte auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten sowie Prozesszinsen, blieb aber in den Vorinstanzen erfolglos und legte Revision ein.

Ohne Erfolg! Der BGH entschied, dass A keinen Anspruch auf Schadensersatz hat. Zwar war die Auszahlung unberechtigt verweigert worden, jedoch haftet die Verwalterin nicht gegenüber einzelnen Eigentümern, sondern ausschließlich gegenüber der GdWE. Nach der seit 1. Dezember 2020 geltenden Fassung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums allein der GdWE, die für den Verwalter als Erfüllungsgehilfen haftet.

Wohnraummietrecht:

Wann rauchen in der Wohnung vertragswidrig wird
LG Neuruppin, Urteil vom 30.10.2024, Az.: 4 S 30/24

Ein Vermieter (A) forderte von seinem Mieter (B) die Durchführung von Schönheitsreparaturen, da der Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthielt. B weigerte sich, übergab die Wohnung verspätet und führte keine Renovierungen durch. A ließ die Arbeiten auf eigene Kosten durchführen und verlangte Schadensersatz in Höhe von 11.258 Euro, inklusive Mietausfall. Das Amtsgericht sprach ihm lediglich 280 Euro Mietausfallentschädigung zu, da die Schönheitsreparaturklausel unwirksam sei. A legte Berufung ein.

Mit Erfolg! Das LG entschied, dass A Anspruch auf Schadensersatz hat. Zwar war die Klausel über Schönheitsreparaturen unwirksam, doch ging das Rauchen des Mieters über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus. Die Schäden waren so erheblich, dass sie nicht allein durch Malerarbeiten beseitigt werden konnten, sondern eine teilweise Erneuerung des Wandputzes erforderlich machten. Grundsätzlich kann Rauchen unter den üblichen Mietgebrauch fallen, jedoch nur, wenn die Abnutzungsspuren durch einfache Renovierungsmaßnahmen behebbbar sind.

Wohnraummietrecht:

Haftung des Vermieters bei möblierter Wohnung
OLG Oldenburg, Urteil vom 25.11.2024, Az.: 9 U 40/23

Die Eltern eines sechsjährigen Kindes (A) mieteten eine möblierte Ferienwohnung des Beklagten (B). Am Morgen nach der Anreise bereitete die Mutter Kaffee mit einer bereitgestellten Maschine zu. Beim Herausnehmen der Glaskanne löste sich der Henkel, heißer Kaffee verschüttete sich auf das Kind, wodurch es Verbrennungen zweiten Grades erlitt. Die Eltern forderten Schadensersatz und Schmerzensgeld, blieben in erster Instanz aber erfolglos. Sie legten Berufung ein.

Ohne Erfolg. Das OLG wies die Berufung zurück. Zwar war der Haftungsausschluss in den AGB des Mietvertrags unwirksam, doch haftet der Vermieter nur für Mängel, die bei Vertragsabschluss bestanden. A konnte nicht nachweisen, dass die Kanne bereits bei Übergabe beschädigt war. Ein Sachverständiger fand keine Reparaturspuren, Verschleiß oder Herstellungsfehler. Da nicht geklärt werden konnte, wer für den Defekt verantwortlich war, scheidet eine Haftung des Vermieters aus.

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.

Online Schulung

Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten

Mittwoch, den 02.04.2025, 9:30 bis 12:00 Uhr

Rechtsanwältin Janina Lange

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.