

# MietrechtInformationen

MietR-Info 02/2025

Leipzig, April 2025

## Rechtsprechung

Kündigung von Mietverträgen in der Schwebezeit	Seite 1
WEG-Verwalter darf angestellten Wohnungseigentümer kündigen	Seite 2
Bauliche Veränderung: Nur unmittelbare Nachteile relevant	Seite 2
<b>Seminarangebote</b>	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

## Rechtsprechung

Gewerberaummietrecht:

### **Kündigung von Mietverträgen in der Schwebezeit** **BGH, Urteil vom 12.03.2025, Az.: XII ZR 76/24**

Ein Energieunternehmen (A) schloss mit der Rechtsvorgängerin eines Grundstückseigentümers (B) einen Nutzungsvertrag über eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ab, um dort Windenergieanlagen zu errichten. Der Vertrag war auf 20 Jahre ab Inbetriebnahme der letzten Anlage angelegt und trat mit Unterzeichnung in Kraft. Die Nutzung des Grundstücks sollte jedoch erst mit Baubeginn erfolgen. Nachdem über Jahre keine Genehmigung erteilt wurde, kündigte B den Vertrag ordentlich. Das Energieunternehmen klagte auf Abgabe notarieller Erklärungen zur Eintragung von Dienstbarkeiten und Baulasten. Die Vorinstanzen gaben der Klage statt. B ging in Revision.

Ohne Erfolg! Der BGH bestätigte die Urteile der Vorinstanzen und entschied, dass der Nutzungsvertrag durch eine aufschiebende Bedingung im Sinne von § 158 Abs. 1 BGB charakterisiert sei. Diese liegt vor, wenn ungewiss ist, ob ein bestimmtes Ereignis überhaupt eintritt, hier die Erteilung der Genehmigung für den Anlagenbau. Bis dahin besteht ein Schwebezustand, in dem der Vertrag zwar bindend ist, die feste Mietzeit aber noch nicht zu laufen beginnt. Der BGH stellte klar, dass ein konkludenter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts bis zum Eintritt der Bedingung möglich ist, wenn sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, dass die Parteien eine jederzeitige ordentliche Kündigung gerade nicht gewollt haben.

WEG-Recht:

**WEG-Verwalter darf angestellten Wohnungseigentümer kündigen  
BAG, Urteil vom 06.03.2025, Az.: 2 AZR 115/24**

Ein Wohnungseigentümer (A) war seit Dezember 2021 bei „seiner“ WEG-Verwaltung als Hausmeister angestellt. Nachdem eine erste Kündigung des Arbeitsverhältnisses im Februar 2023 durch Vergleich beigelegt wurde, sprach die Verwaltung im April 2023 erneut eine ordentliche Kündigung aus. A bestritt die Vertretungsmacht der WEG-Verwaltung und erhob Kündigungsschutzklage. Nachdem A in beiden Instanzen erfolglos war, legte er Revision beim Bundesarbeitsgericht ein.

Ohne Erfolg! Das BAG bestätigte die Wirksamkeit der Kündigung. Es stellte klar, dass die Verwalterin gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG eine unbeschränkte Vertretungsmacht besitzt, die auch die Kündigung von Arbeitsverhältnissen umfasst. Eine Beschränkung dieser Vertretungsmacht gegenüber Dritten ist nach § 9b Abs. 1 Satz 3 WEG unwirksam, sofern keine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung oder ein Beschluss der Wohnungseigentümer vorliegt.

---

WEG-Recht:

**Bauliche Veränderung: Nur unmittelbare Nachteile relevant  
BGH, Urteil vom 28.03.2025, Az.: V ZR 105/24**

Ein Wohnungseigentümer (A) plante, in ihrer Wohnung eine Klimaanlage zu installieren. Die Außeneinheit sollte mittels einer Kernbohrung an der Fassade angebracht werden. Die WEG genehmigte die bauliche Veränderung durch Mehrheitsbeschluss. Eine Eigentümerin (B) aus der darunterliegenden Etage erhob gegen den Beschluss Anfechtungsklage, da sie gesundheitliche Beeinträchtigungen durch tieffrequenten Schall befürchtete. Sie machte geltend, dass bereits die Installation geeignet sei, ihre Wohnqualität dauerhaft zu beeinträchtigen. Zudem rügte sie eine unzureichende Aufklärung durch die WEG über mögliche Immissionsfolgen. B war in den Vorinstanzen erfolglos und ging in Revision.

Ohne Erfolg! Der BGH wies die Klage ab. Bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung einen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt, sind grundsätzlich nur die unmittelbaren Auswirkungen der baulichen Maßnahme zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen durch den späteren Betrieb der Anlage, wie etwa Lärmimmissionen, sind nur dann relevant, wenn bereits bei der Beschlussfassung evident ist, dass der Gebrauch zwangsläufig zu einer unbilligen Benachteiligung führt. Die Bestandskraft eines Gestattungsbeschlusses schließt spätere Abwehransprüche wegen Immissionen nicht aus. Sollte der Betrieb der Klimaanlage tatsächlich zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen, könnte B Unterlassungsansprüche geltend machen.

---

---

## 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).

---

### Online Schulung

#### 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.