

MietrechtInformationen

MietR-Info 04/2025

Leipzig, August 2025

Rechtsprechung

Bauliche Veränderung erfordert keinen Substanzeingriff	Seite 1
Schikane durch Abschleppen des Fahrzeugs des Mieters	Seite 2
Mietpreisbremse bei Staffelmieten	Seite 2
Seminarangebote	
Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

WEG-Recht:

Bauliche Veränderung erfordert keinen Substanzeingriff! BGH, Urteil vom 18.07.2025, Az.: V ZR 29/24

Ein Wohnungseigentümer (A) installierte über die gesamte Länge seines Balkons eine Solaranlage, die sich deutlich von der Gestaltung der übrigen Balkone abhob. Ob sie an der Brüstung oder auf einer eigenen Konstruktion montiert war, blieb unklar. Die Anlage war von außen gut sichtbar. Die WEG verlangte gerichtlich, dass A die Anlage so zurückbaut, dass sie von außen nicht mehr sichtbar ist. Das Amtsgericht gab der Klage statt, das Landgericht wies sie auf die Berufung hin ab. Die WEG legte Revision ein. Streitpunkt war, ob für eine bauliche Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG zwingend ein Substanzeingriff erforderlich ist.

Mit Erfolg! Streitpunkt war, ob für eine bauliche Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG zwingend ein Substanzeingriff erforderlich ist. Der BGH entschied, dass § 20 Abs. 1 WEG nicht nur Substanzeingriffe erfasst. Zwar liege keine bauliche Veränderung vor, wenn ein Gegenstand, wie ein Sonnenschirm, nur vorübergehend genutzt wird. Erfasst seien aber auch auf Dauer angelegte, erhebliche optische Veränderungen der Gesamtanlage, selbst ohne Substanzeingriff. Sinn und Zweck der Vorschrift sowie das gesetzliche Schutzkonzept verlangten einen Beschlusszwang unabhängig vom baulichen Eingriff in die Substanz.

Wohnraummietrecht:

**Schikane durch Abschleppen des Fahrzeugs des Mieters!
AG Bottrop, Urteil vom 28.11.2024, Az.: 8 C 126/24 (nicht rechtskräftig)**

Ein Vermieter (A) vermietete eine Wohnung mit Garage an einen Mieter (B), der von seiner Arbeitgeberin (C) einen Firmenwagen erhalten hatte. B parkte das Fahrzeug häufig auf dem Grundstück des A vor dessen Garage. A fühlte sich dadurch gestört und ließ den Wagen am 02.01.2024 um 23:42 Uhr für 333,20 € abschleppen. Er forderte B zur Kostenerstattung auf. Am 07.02.2024 folgte ein weiteres Abschleppen (357 €) sowie die Aufforderung, künftig das Parken zu unterlassen und die Abschlepp- und Anwaltskosten zu übernehmen. A verlangte zudem Ersatz für einen abgebrochenen Abschleppversuch und die Kosten für das Anbringen zweier Sperrpfosten. Er klagte auf Erstattung sämtlicher Aufwendungen von B und C als Gesamtschuldner.

Ohne Erfolg! Das AG wies die Klage unter Hinweis auf das Schikaneverbot (§ 226 BGB) und Treu und Glauben (§ 242 BGB) ab. A habe das Abschleppen nicht zur Gefahrenabwehr, sondern allein zur Sanktionierung des Mieters und zur Kostenverursachung veranlasst. Die Parteien seien durch Mietvertrag verbunden, was besondere Rücksichtnahmepflichten begründe. Das Abschleppen am 02.01.2024 sei schon wegen der Uhrzeit (23:42 Uhr) unzulässig: Es habe keine relevante Beeinträchtigung gegeben, zumal das Fahrzeug weder die Sicht wesentlich beeinträchtigte noch das Rangieren störte. A hätte zunächst abmahnen oder Unterlassungsansprüche gerichtlich durchsetzen müssen, statt sofort abzuschleppen.

Wohnraummietrecht:

**Mietpreisbremse bei Staffelmieten
BGH, Beschluss vom 08.04.2025, Az.: VIII ZR 245/22**

Ein Mieter (A) schloss am 10.02.2017 einen Mietvertrag über eine Wohnung im Geltungsbereich der sog. Mietpreisbremse. Die vereinbarte Staffelmiete betrug 713 € und sollte ab März 2019 auf 795 € steigen. Bereits mit dem Vormieter hatte der Vermieter B 2014 eine Staffelmietvereinbarung geschlossen, wonach die Miete bis zum Auszug des Vormieters im Jahr 2019 bei 713 € lag und sich ab Januar 2019 auf 804 € erhöhen sollte. A rügte einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, soweit die Nettokaltmiete über 713 € lag, und verlangte Rückzahlung. Die Klage hatte in den Vorinstanzen weitgehend Erfolg. B legte Revision ein.

Ohne Erfolg! Der BGH stellte klar, dass die Staffelmiete insoweit unwirksam ist, als sie 713 € übersteigt. Zwar kann sich B gem. § 556e Abs. 1 S. 1 BGB auf die Vormiete berufen, diese ist aber die zuletzt geschuldete Miete im Vormietverhältnis und keine fiktiv fortgeschriebene Staffelmiete. Maßgeblich ist der Betrag, der tatsächlich bei Vertragsende gezahlt wurde. Das ergebe sich sowohl aus dem Wortlaut („zuletzt schuldet“) als auch aus dem Normzweck der Vorschrift, die Ausnahmen von der Mietpreisbremse eng auszulegen.

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

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.