SCHENDERLEIN
RECHTSANWÄLTE

MietrechtInformationen

MietR-Info 05/2025 Leipzig, Oktober 2025

Rechtsprechung

Keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Ratenzahlung Seite 1

WEG beauftragt Anwalt: Keine Alternativangebote nötig Seite 2

Keine gesamtschuldnerische Haftung bei Zahlungsausfall in WEG Seite 2

Seminarangebote

Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten Seite 3

Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Ratenzahlung

AG Hamburg, Urteil vom 22.01.2025, Az.: 9 C 6/24

Die Parteien sind seit 1980 durch einen Wohnraummietvertrag verbunden. Aufgrund eines Versehens zahlte der Mieter (A) von März bis Juli 2023 eine zu geringe Miete, wodurch ein Rückstand von 1.400 Euro entstand. Nachdem der Fehler bemerkt wurde, rief A am 01.08.2025 bei der Verwaltung an. Ob hier eine Ratenzahlungsvereinbarung zustande kam, war streitig. Ab 15.08.2025 zahlte A 14 Monate lang jeweils 100 Euro. Die Vermieter (B) kündigten am 30.08.2025 fristlos, hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs, und erhoben Räumungsklage.

Ohne Erfolg! Die Kündigung war unwirksam. Zum Zeitpunkt der Kündigung betrug der Rückstand unter Berücksichtigung der ersten 100-Euro-Zahlung lediglich 1.300 Euro und lag damit unter der Monatsmiete von 1.338,75 Euro. Nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB war der Rückstand nicht erheblich. Auch die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB scheiterte: Das Telefonat begründete eine Ratenzahlungsvereinbarung, sodass B nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) und wegen widersprüchlichen Verhaltens die Kündigung nicht durchsetzen konnten. Zu Gunsten des A bestand ein Vertrauenstatbestand, der B an ihre Zusage band.

WEG-Recht:

WEG beauftragt Anwalt: Keine Alternativangebote nötig

BGH, Urteil vom 18.07.2025, Az.: V ZR 76/24

Die Verwaltung (A) beauftragte eine Kanzlei ohne vorherigen Beschluss. Diese soll gegenüber dem Bauträger und ein WEG-Mitglied (B) Mängel geltend machen. A erhob hierfür eine Sonderumlage. Nachträglich ermächtigte die WEG die A, mit der Kanzlei eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen. B wandte sich gegen die Beschlüsse. Das Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht erklärte die Beschlüsse für ungültig. A hätte mindestens drei Vergleichsangebote einholen müssen. Dagegen ging A in Revision

Mit Erfolg! Der BGH gab der Revision statt. Vor der Beauftragung eines Rechtsanwalts ist es nicht erforderlich, Alternativangebote einzuholen. Alternativangebote dienen der Bewertung von Leistungsstärken und -schwächen, was bei Anwälten nicht möglich ist, da die Qualität der Leistung entscheidender ist als der Preis. Auch die Höhe der Vergütung war im Rahmen des Ermessens angemessen. Die Beschlüsse verstoßen daher nicht gegen ordnungsgemäße Verwaltung, die Vergütungsvereinbarung ist zulässig, und die Revision hatte Erfolg.

WEG-Recht:

Keine gesamtschuldnerische Haftung bei Zahlungsausfall in WEG

AG Hannover, Urteil vom 13.06.2025, Az.: 480 C 7761/24

Die Gemeinschaftsordnung einer WEG regelt, dass Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel von den Eigentümern zu tragen sind. Nach einem gerichtlichen Vergleich zur Zahlung einer Sonderumlage beschloss der Verwaltungsbeirat eine neue Mittelanforderung. Als ein Eigentümer insolvent wurde, forderte die WEG den Wohnungseigentümer A auf, den ausfallenden Anteil gesamtschuldnerisch zu zahlen. Die WEG klagte auf Zahlung. A wehrte sich hiergegen.

Mit Erfolg! Eine gesamtschuldnerische Haftung besteht nur, wenn sie gesetzlich oder ausdrücklich vereinbart ist, was hier nicht der Fall ist. Die Gemeinschaftsordnung beschreibt lediglich eine interne Lastenverteilung; der konkrete Verteilungsschlüssel widerspricht einer Gesamtschuld. Auch der gerichtliche Vergleich begründet keine Außenhaftung. § 427 BGB findet keine Anwendung, da keine Gesamtschuld im Außenverhältnis besteht. Ebenso sind § 157 und § 313 BGB nicht einschlägig. Der Beklagte muss den ausgefallenen Anteil nicht zahlen; die WEG kann die Forderung nur gegen die Insolvenzmasse 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**.

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.