

MietrechtInformationen

MietR-Info 06/2025

Leipzig, Dezember 2025

Rechtsprechung

Eine rechtsfähige GbR kann wegen Eigenbedarfs kündigen	Seite 1
Fristlose Kündigung bei unerlaubter Untervermietung	Seite 2
Mieter stürzt auf Gemeinschaftsgrund: Vermieter ist verantwortlich	Seite 2

Seminarangebote

Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Eine rechtsfähige GbR kann wegen Eigenbedarfs kündigen **LG Bochum, Urteil vom 12.09.2025, Az.: 10 S 41/25**

Zwei Eheleute erwarben 2023 eine Wohnimmobilie und traten damit in einen Mietvertrag aus dem Jahr 1989 ein. Anfang 2024 ließen sich die Eheleute als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) ins Gesellschaftsregister eintragen. Nach dem Scheitern der Ehe kündigte die eGbR im Mai 2024 den Mietvertrag gegenüber dem Mieter A wegen Eigenbedarfs. A widersprach der Kündigung mit der Begründung, die eGbR sei nun ein eigenständiges Rechtssubjekt und könne keinen Eigenbedarf geltend machen. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab. Die eGbR legte Berufung ein.

Mit Erfolg! Das Gericht bestätigte, dass die Analogie zur Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB weiterhin möglich ist. Mit dem MoPeG wollte der Gesetzgeber die GbR transparenter und handlungsfähiger machen. Das MoPeG änderte die mietrechtliche Situation der GbR nicht, eine planwidrige Regelungslücke bleibt bestehen. Die GbR kann daher weiterhin für einen Gesellschafter Eigenbedarf geltend machen. Änderungen durch das MoPeG betreffen nur gesellschaftsrechtliche Details, nicht die mietrechtliche Vergleichbarkeit mit einer nicht-rechtsfähigen Personengruppe.

Wohnraummietrecht:

Fristlose Kündigung bei unerlaubter Untervermietung
LG Hamburg, Urteil vom 04.02.2025, Az.: 316 S 27/24

Eine langjährige Mieterin (A) aus Hamburg vermietete ihre 2,5-Zimmer-Wohnung für etwa sechs Wochen an einen Untermieter, der beruflich in der Stadt war. A behielt die Wohnungsschlüssel, während ihre persönlichen Gegenstände weiterhin in der Wohnung verblieben. A holte sich keine Erlaubnis des Vermieters (B) ein, obwohl dieser bereits zuvor Untervermietungen abgelehnt hatte. B kündigte fristlos und hilfsweise ordentlich und erhob Räumungsklage. Das Amtsgericht wies die Klage ab. B legte Berufung ein.

Ohne Erfolg! Das Landgericht wies die Berufung zurück. Die Untervermietung war zwar formal unbefugt, rechtfertigte aber keine Kündigung, da A ein berechtigtes Interesse nach § 553 Abs. 1 BGB hatte. Die kurzzeitige Untervermietung diene der Kostenentlastung und erfolgte ohne gewerbliches Handeln. Dies wurde dadurch untermauert, dass die Schlüssel bei A und die persönlichen Gegenstände in der Wohnung verblieben. Somit lag keine Ferien- oder Touristenvermietung vor. Kündigung und Räumungsanspruch waren daher unwirksam.

WEG-Recht:

Mieter stürzt auf Gemeinschaftsgrund: Vermieter ist verantwortlich
BGH, Urteil vom 06.08.2025, Az.: VIII ZR 250/23

Die Mieterin (A) einer Eigentumswohnung stürzte beim Verlassen des Hauses auf einem vereisten Weg, der zum Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehörte. Der Winterdienst war von der WEG an eine externe Hausmeisterfirma vergeben worden. A verklagte ihren Vermieter (B) auf Schmerzensgeld und Schadensersatz i.H.v. 12.000 €, da der Weg trotz Glättewarnung weder geräumt noch gestreut worden war. Das Amtsgericht sprach A zunächst Schmerzensgeld zu. Das Landgericht wies die Klage ab. Das LG sah keine Pflichtverletzung durch B, da der Winterdienst ordnungsgemäß beauftragt wurde. A ging in Revision.

Mit Erfolg! Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies es neu zur Entscheidung zurück. Er stellte klar, dass B, auch wenn er Mitglied einer WEG ist aus dem Mietvertrag heraus verpflichtet ist, für räum- und streupflichtige Wege auf dem gemeinschaftlichen Grundstück zu sorgen. Wird der Winterdienst delegiert, bleibt es bei der Verantwortlichkeit des Vermieters : Der beauftragte Dienstleister gilt als Erfüllungsgehilfe, dessen Versäumnisse werden dem Vermieter zugerechnet. Eine Haftungsfreistellung durch die Delegation ist nicht zulässig.

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.