

MietrechtInformationen

MietR-Info 03/2026

Leipzig, Juni 2026

Rechtsprechung

Kündigungssperrfrist gilt auch bei Familien-GbR	Seite 1
Mietpreisbremse greift nicht bei späterer Mietsenkung	Seite 2
Wirtschaftlichkeitsgebot verlangt keine Vergleichsangebote	Seite 2

Seminarangebote

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

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Kündigungssperrfrist gilt auch bei Familien-GbR **BGH, Urteil vom 21.01.2026, Az.: VIII ZR 247/24**

Ein Mieter (A) bewohnte seit 2004 eine Wohnung in München. Der damalige Alleineigentümer des Hauses teilte das Objekt nach dem Erwerb in Wohnungseigentum auf und gründete noch vor Vollzug der Teilung mit Ehefrau und zwei Kindern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (B), in die die Einheiten eingebracht werden sollten. Nach Eintragung der B als Eigentümerin kündigte diese dem A wegen Eigenbedarfs für eine Tochter des früheren Alleineigentümers. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt, das Landgericht wies sie ab. Dagegen legte B Revision ein. Ohne Erfolg! Der BGH

hat klargestellt, dass die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB auch dann eingreift, wenn die Wohnung nach der Umwandlung auf eine Familien-GbR übertragen wird. Zwar kann sich eine GbR grundsätzlich auf den Eigenbedarf eines Gesellschafters berufen. Die Einbringung in die Familien-GbR stellt aber eine Veräußerung i.S.d. § 577a Abs. 1 BGB dar. Die Privilegierung für Familienangehörige greift hier nicht ein. Die Entscheidung verhindert damit, dass die Sperrfrist durch familieninterne Gestaltungen umgangen wird.

Wohnraummietrecht:

**Mietpreisbremse greift nicht bei späterer Mietsenkung
BGH, Urteil vom 17.12.2025, Az.: VIII ZR 56/25**

Eine Mieterin (A) bewohnte in Berlin aufgrund eines gewerblichen Zwischenmietverhältnisses eine Wohnung. Die Nettokaltmiete betrug zunächst 670 €. Im April 2021 bot der Zwischenmieter eine Reduzierung um 15 % auf 579,50 € an. A nahm das Angebot an. Später trat der Eigentümer (B) nach § 565 BGB in das Mietverhältnis ein. A rügte einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und verlangte Auskunft sowie Rückzahlung angeblich überzahlter Miete. Das Landgericht verurteilte B zur Auskunft. Hiergegen legte B Revision ein. Mit Erfolg!

Der BGH hat entschieden, dass die §§ 556d ff. BGB nur die Miethöhe bei Mietbeginn erfassen. Beruht die geschuldete Miete dagegen auf einer späteren einvernehmlichen Absenkung im laufenden Mietverhältnis, findet die Mietpreisbremse darauf keine Anwendung. Maßgeblich war daher nicht mehr die ursprünglich vereinbarte Miete, sondern die später wirksam reduzierte Gesamtmiete. Einen Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB konnte A deshalb nicht verlangen.

Wohnraummietrecht:

**Wirtschaftlichkeitsgebot verlangt keine Vergleichsangebote
BGH, Urteil vom 20.05.2026, Az.: VIII ZR 6/24**

Eine Vermieterin (A) verlangte von ihren Mietern (B) Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen 2017 und 2018. Nach Abschluss des Mietvertrages hatte A für den Gebäudekomplex einen Vertrag über technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement geschlossen. Ein Teil der Kosten wurde als Betriebskosten umgelegt. Außerdem rechnete A später Grundsteuer nach, nachdem geänderte Bescheide vorlagen. Das Amtsgericht gab der Klage weitgehend statt. Das Landgericht wies sie insgesamt ab, weil A vor Abschluss des Gebäudemanagementvertrages keine Vergleichsangebote eingeholt habe und die spätere Grundsteuerabrechnung verspätet

sei. Dagegen legte A Revision ein. Mit Erfolg! Der BGH hat die Entscheidung aufgehoben. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot liegt nicht schon deshalb vor, weil der Vermieter vor der Beauftragung keine Vergleichsangebote eingeholt hat. Entscheidend ist vielmehr, ob Leistungen zu objektiv überhöhten Preisen beauftragt wurden und ob Vergleichsangebote überhaupt zu einer Kostenersparnis geführt hätten. Zugleich hat der Senat betont, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB grundsätzlich auch für Einwände wegen Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gilt. Die Sache wurde an das Landgericht zurückverwiesen.

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.