PAUKNER&WOLF
IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH

Rundbrief Herbst/Winter 2025/2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits seit über fünf Jahren haben wir in der Geschäftsführung erfolgreich den Generationenwechsel von Herrn Paukner senior auf Herrn Paukner junior vollzogen. Nun steht zum Jahresende der nächste Wechsel in der Doppelspitze an: Unser viele Jahrzehnte bewährte Geschäftsführer Georg Wolf übergibt den Staffelstab an unseren Herrn Czeyka. Zu diesem Anlaß stellen wir ihn Ihnen unten einmal ausführlich vor. So viel sei aber schon einmal verraten: Es bleibt in der Familie.

Gespannt blicken wir auf das neue Jahr, ob und welche Versprechungen aus dem Koalitionsvertrag nun umgesetzt werden. Gerade im Hinblick auf das „Heizungsgesetz“ wäre hier baldige Klarheit mehr als wünschenswert.

Für Klarheit hingegen sorgen die Urteile aus dem Wohnungseigentums- und Mietrecht, die wir Ihnen wieder wie gewohnt in diesem Rundbrief verständlich aufbereiten dürfen.

I. Unser neuer Geschäftsführer Philipp Czeyka

Einige von Ihnen kennen ihn bereits als Objektbetreuer, ab 2026 wird Philipp Czeyka neben Alois J. Paukner auch unser neuer Geschäftsführer. Wir halten damit unsere Tradition als Familienunternehmen aufrecht. Herr Czeyka ist nämlich der Neffe unseres bisherigen Geschäftsführers Georg Wolf. Der gebürtige Landshuter ist glücklich verheiratet und stolzer Vater von zwei Kindern. Nach seinem Abitur am humanistischen Hans-Carossa-Gymnasium erwarb er ein Diplom an der TU München. Danach hatte er 15 Jahre kaufmännische Führungspositionen in der Sport- und Lebensmittelbranche inne, allein 10 Jahre bei der LaVita GmbH. Auch in dieser Zeit hatte er jedoch schon Erfahrungen mit Wohnungseigentumsanlagen gesammelt. 2024 wechselte er dann zu uns, um in die Fußstapfen seines Onkels zu treten, und hat seitdem bewiesen, dass er Immobilienverwalter mit Leib und Seele ist.

II. Wohnungseigentumsrecht

- <u>Gemeinschaftliche Heizung im Keller eines Eigentümers</u>

Nicht immer werden Wohnanlagen gleich als Eigentümergemeinschaften gebaut, (dann auch hoffentlich) unter Berücksichtigung aller Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts. Nimmt man zum Beispiel ein größeres Haus, das früher selbst genutzt war, kann es schon einmal passieren, dass sich nach der Aufteilung die Heizungsanlage im Keller eines Sondereigentümers befindet.

Rechtlich klar ist, dass diese Heizungsanlage Gemeinschaftseigentum ist, auch wenn sie örtlich im Privatkeller steht. Sie dient ja allen Eigentümern.

In einem Fall, den das Landgericht Frankfurt am Main zu entscheiden hatte, wollte der Sondereigentümer, dass die Eigentümergemeinschaft die Heizanlage aus seinem Keller entfernt.

Das Gericht betonte aber, dass der Eigentümer die Heizanlage nach § 242 BGB, dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben, zu dulden hat.

Es thematisierte zuerst die Frage, ob der Sondereigentümer an diesem Keller überhaupt Sondereigentum erwerben konnte, wenn der Raum ja eigentlich nur zum Aufstellen der Heizung gedacht war. Hierzu werden unterschiedliche Auffassungen vertreten. Das Landgericht stellte sich hier gegen die herrschende Meinung und trennte die Frage des Eigentums am Raum und an der Anlage voneinander. Egal, wie man sich hier entscheidet, hat der Sondereigentümer aber keinen Anspruch auf sofortige Entfernung der Anlage. Er muss der Gemeinschaft die Zeit geben, eine alternative Unterbringung der Heizung zu prüfen.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 13.03.2025, 2-13 S 8/24 in NZM 2025, 651

- <u>Steuerlicher Ansatz der Erhaltungsrücklage</u>

Bei dem monatlichen Zahlbetrag der Eigentümer an die Gemeinschaft ist neben dem Hausgeld auch immer eine Zufuhr zur Erhaltungsrücklage beinhaltet. Es war schon immer gängige Praxis der Finanzverwaltung, dass diese Zufuhr zur Rücklage steuerlich noch nicht geltend gemacht werden konnte. Erst Entnahmen aus der Rücklage, also wenn tatsächlich Ausgaben erfolgten, waren steuerlich als Werbungskosten bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung relevant. Das hat nun auch die oberste Instanz in Finanzsachen, der Bundesfinanzhof entschieden. Es ist also irrelevant, dass mit Zahlung der Zufuhr zur Erhaltungsrücklage das Geld nicht mehr dem Eigentümer, sondern der Eigentümergemeinschaft gehört.

BFH, Urteil v. 14.01.2025, IX R 19/24 in NZM 2025, 224

- <u>Mehrheitsbeschluss bei Bruchteilsgemeinschaft</u>

Eine Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz und eine Bruchteilsgemeinschaft sind unterschiedliche Dinge. Dennoch kommt eine Bruchteilsgemeinschaft auch im Rahmen des Wohnungseigentums oft vor, beispielsweise wenn Eheleute gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sind. Aber auch, wenn zum Beispiel eine komplette Tiefgarage laut Teilungserklärung ausnahmsweise nur ein Sondereigentum ist. Dann bilden die beispielsweise fünfzig Miteigentümer dieser Sondereigentumseinheit Tiefgarage eine Bruchteilsgemeinschaft.

§ 745 BGB regelt für die Bruchteilsgemeinschaft: Die Stimmenmehrheit ist nach der Größe der Anteile zu berechnen. Gleiches gilt nach § 748 BGB für die Kostentragung.

Ähnlich war es in diesem Fall, der den Bundesgerichtshof beschäftigte. Eine Garagenanlage bestehend aus 40 Stellplätzen auf dem oberirdischen Parkdeck und 68 Tiefgaragenstellplätzen auf Mehrfachparkern hatte so insgesamt 108 Stimmanteile. Eine Eigentümerin hatte alle 40 oberirdische Stellplätze sowie 14 in der Tiefgarage. Als die Mehrfachparker zu sanieren waren, stimmte sie mit ihren 54 Stimmen dafür, dass die Kosten für die Instandhaltung der 68 Mehrfachparker nur von den Inhabern dieser Tiefgaragenstellplätze zu zahlen sind. Da nur 37 dagegen stimmten, ging der Beschluss so erst einmal durch.

Die Überstimmten wollten den Beschluss gerichtlich angreifen, da sie das ja kostenmäßig ziemlich benachteiligte, und gewannen auch in den ersten zwei Instanzen.

Der Bundesgerichtshof war aber anderer Ansicht als die Vorinstanzen und hob das Urteil des Oberlandesgerichts auf. Er stellte klar, dass eine von § 748 BGB, also der Kostentragung nach Anteilen, abweichende Regelung Gegenstand eines Mehrheitsbeschlusses sein kann. § 745 Abs. 3 BGB spricht zwar davon, dass wesentliche Veränderungen nicht zulässig sind, das bezieht sich nach den Bundesrichtern aber nur auf Änderungen der äußeren Gestalt oder Änderungen der wirtschaftlichen Zweckbestimmung, nicht jedoch auf bloße Änderungen der Kostenverteilung.

BGH, Urteil v. 29.04.2025, II ZR 47/24 in NZM 2025, 668

- Nachträgliches Feintuning der Nutzung einer baulichen Veränderung

Gegen einen Beschluss auf Genehmigung einer baulichen Veränderung, konkret eines Klimageräts, wurde Anfechtungsklage eingelegt. Mit der Begründung, es hätte nicht nur die bauliche Veränderung als solche, sondern auch die Nutzung konkret beschlossen werden sollen. Wie auch schon in einer anderen Entscheidung, in der der Bundesgerichtshof entschied, dass spätere Belästigungen für den Beschluss über die bauliche Veränderung irrelevant sind (BGH, Urteil v. 28.03.2025, V ZR 105/24), trennte hier das oberste Zivilgericht zwischen der Montage und der Nutzung.

Denn auch wenn die bauliche Veränderung bestandskräftig geworden ist, können die Eigentümer später noch feinjustieren, in dem sie nachträglich einen Beschluss über die konkrete Nutzung fassen, also beispielsweise Uhrzeiten, zu denen das Klimagerät betrieben werden darf. Nutzungsregelungen müssen nicht zugleich mit der Gestattung beschlossen werden.

BGH, Urteil v. 23.05.2025, V ZR 128/24 in NZM 2025, 604

- Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen

Ein Eigentümer forderte Übersendung von Kontoauszügen entweder als .pdf-Dateien oder (gegen Kostenerstattung) in Papierform. Das Landgericht erteilte dem eine Absage und verwies ihn auf die Belegeinsicht vor Ort. Das ergibt sich eindeutig aus § 18 Abs. 4 WEG. Auch wenn der Eigentümer sich zu Kostentragung bereit erklärt, ändert das nichts.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 28.11.2024, 2-13 S 27/24 in NZM 2025, 608

- Teilanfechtung der Abrechnung auch nach WeMoG

Seit der Reformierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2020 beschließen die Eigentümer nicht mehr über “die Abrechnung”, sondern nurmehr über die “Einforderungen von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse”. Gegenstand des Beschlusses ist daher nicht mehr das gesamte Abrechnungswerk, sondern nur der Saldo, also Guthaben oder Nachzahlung. Wie wir schon bei einem anderen Urteil besprochen haben, hat diese gesetzliche Neuerung einige Juristen sogar zu der wirklichkeitsfremden Idee gebracht, dass ein Beschluss über “die Abrechnung” dann wegen falscher Bezeichnung sogar anfechtbar sei. Zumindest diese wurden höchstrichterlich nun aber zum Glück eingebremst.

Nun hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage zu befassen, ob nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz die Abrechnung nur in Gänze angefochten werden kann (mit entsprechend hohen Anwalts- und Gerichtskosten) oder auch teilweise.

Vor der Reform konnte man einen rechnerischen selbständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung alleine angreifen, wie zum Beispiel nur die eigene Einzelabrechnung oder auch nur einzelne Kostenpositionen oder Verteilungsschlüssel, musste also nicht die gesamte Abrechnung anfechten. Nur wenn der restliche, unbeanstandete Teil der Abrechnung dann nicht mehr sinnvoll allein Bestand haben konnte und anzunehmen war, dass ihn die Eigentümer so nicht beschlossen hätten, war die gesamte Abrechnung für ungültig zu erklären.

Nach der Reform stritten sich die Juristen ausführlich, was nun gelten solle. Der Bundesgerichtshof hielt an der Auffassung fest, dass das Gleiche gilt, wie zur alten Rechtslage.

BGH, Urteil v. 11.04.2025, V ZR 96/24 in NZM 2025, 351

- Fortführung Sammelvertrag Kabel auch bei Belastung der Vermieter möglich

Zum willkürlich mitten unter dem Jahr gewählten, und daher völlig unpassenden Datum 30.06.2024 ist der Gesetzgeber bekanntlich auf die Idee gekommen, Mieter "zu entlasten", in dem er die Umlagefähigkeit der Kabelkosten aus der Betriebskostenverordnung gestrichen hat. Dass diese Entlastung sich durch höhere Kosten aufgrund von Individualverträgen in das Gegenteil verkehren kann, war dieser gesetzgeberischen Meisterleistung offenbar egal.

Wie immer bei verkorksten Gesetzen war es an der Immobilienwirtschaft als Praktikern, Lösungen zu finden. So wurden über Versorgungsvereinbarungen Mittelwege gefunden, um die Bewohner nicht völlig im Regen stehen zu lassen.

Es gibt aber auch Eigentümergemeinschaften, die mit der alten Versorgung völlig zufrieden waren und daher per Beschluss das sogenannte Sammelinkasso beibehalten haben. Der Kabelvertrag bestand somit weiterhin mit der Eigentümergemeinschaft. Hier gibt es nun immer wieder einzelne Vermieter, die aufbegehren, weil sie nun in der Abrechnung die – geringen – Kabelkosten auf einmal selbst zu tragen haben.

Ein Hamburger Amtsgericht entschied dazu aktuell, dass die Eigentümergemeinschaft aber durchaus Beschlusskompetenz hat, sich weiterhin für eine gemeinschaftliche Kabelversorgung zu entscheiden.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 17.01.2025, 980b C 24/24

- Juristische Person als Beirat

Juristische Personen sind nicht etwa Richter oder Anwälte, auch wenn das Kinder manchmal annehmen. Vielmehr handelt es sich dabei um Aktiengesellschaften, GmbHs oder zum Beispiel auch Gemeinden. Die Frage, ob eine juristische Person auch Verwaltungsbeirat in einer Eigentümergemeinschaft sein kann, wurde in der Vergangenheit unterschiedlich diskutiert. Um so erstaunlicher, dass der Bundesgerichtshof erst rund 75 Jahre nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes mit dieser Frage konfrontiert wurde.

Das oberste Zivilgericht entschied nun, dass eine juristische Person als solche Beirat sein kann. Und wenn in dem Bestellungsbeschluss ein namentlich benannter Mitarbeiter der juristischen Person genannt ist, ist auch nicht etwa dieser, sondern ebenfalls die juristische Person als Beiratsmitglied bestellt.

BGH, Urteil v. 04.07.2025, V ZR 225/24 in NZM 2025, 703

III. Mietrecht

- Nutzungsentschädigung bei nur teilweise geräumter Wohnung

Ist ein Mietverhältnis beendet, ist die Wohnung natürlich geräumt zurückzugeben. Was aber, wenn der Mieter noch einige Möbel in der Wohnung hat? Mit Übergabe der Schlüssel ist grundsätzlich die Rückgabe erfolgt. Dass noch wenige Gegenstände in der Wohnung zurückgeblieben sind, hindert die Rückgabe nicht. Es ist daher auch keine „Miete“ mehr zu zahlen, sondern allenfalls eine „Nutzungsentschädigung“, die die Höhe der ortsüblichen Miete betragen kann. So steht es auch in § 546 a BGB.

Der Bundesgerichtshof ging hier einen unerwarteten Weg. Er meinte, dass die Wohnung nicht mehr als Wohnung, sondern quasi nur noch als Lagerraum genutzt worden sei und sprach daher als nicht mehr die Wohnraummiete (von 1000,- €), sondern nur die Miete, die für einen Lagerraum angefallen wäre (ca. 120,- €) zu.

Die juristische Begründung war dann auch, dass hier keine Nutzungsentschädigung als solche zu zahlen gewesen wäre, da § 546 a BGB voraussetzt, dass der Vermieter die Wohnung auch zurück haben will und sie ihm „vorenthalten“ wird. Geht er hingegen davon aus, dass das Mietverhältnis fortbesteht, kann er keine Nutzungsentschädigung, sondern nur einen Bereicherungsausgleich verlangen. Für diesen gelten dann andere Tarife.

BGH, Urteil v. 18.06.2025, VIII ZR 291/23 in NZM 2025, 763

- Besenrein

Viele Vermieter erwarten, dass der Mieter die Wohnung sauber geputzt zurückgibt, so dass sie sie gleich an den nächsten Mieter weitergeben können. Anständige Mieter hinterlassen die Wohnung auch ordentlich. Es gibt aber leider keinen Rechtsanspruch, dass die Wohnung „geschleckt“ aussieht. Gerade wenn im Mietvertrag nur etwas von „besenrein“ steht. Das bedeutet nach der herrschenden Rechtsprechung nämlich nur „frei von groben Verschmutzungen“, also eben nur mal kurz durchgekehrt.

Erleichterung schafft hier vielleicht das Urteil des Amtsgerichts Rheine. Das hat nämlich entschieden, dass bloßes Fegen dann nicht genügt, wenn der Mieter die Wohnung jahrelang so vernachlässigt hat, dass der Vermieter den Dreck nicht einmal durch Nachwischen weg bekommt, sondern eine Reinigungsfirma benötigt. Gerade Küche, Bad und WC müssen sich in einem auch hygienisch gebrauchsfähigen Zustand befinden. Spinnweben, Staub und andere Ablagerungen sind auf und in mitvermieteten Möbeln zu entfernen. Fenster sind zu putzen, wenn sie deutlich sichtbar verschmutzt sind.

AG Rheine, Urteil v. 12.06.2025, 10 C 78/24

- Keine Kündigung wegen fehlender Kautionsbürgschaft

Der 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte sich mit der Frage zu befassen, ob eine vom Mieter nicht geleistete Kautionsbürgschaft zu einer fristlosen Kündigung berechtigt. Das Ergebnis ist für Vermieter unbefriedigend. Anders als eine nicht geleistete Barkaution, die zur fristlosen Kündigung berechtigt, ist bei Fehlen der Bürgschaft keine Kündigung möglich.

Eigentlich steht es ganz klar anders in § 569 Abs. 2 a BGB. Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt danach vor, „wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines

Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.“ Und in § 551 BGB steht auch, dass Vermieter und Mieter beliebige Kautionsarten vereinbaren dürfen. Dementsprechend hatten Amtsgericht und Landgericht den Mieter zur Räumung verurteilt.

Der Bundesgerichtshof meinte aber sehr spitzfindig, dass eine Kautionsbürgschaft nicht unter § 569 Abs. 2 a BGB fällt. Es wäre nicht nur der Bezug auf § 551 BGB zu beachten (der eine Bürgschaft umfasst hätte), sondern auch das Wörtchen „Betrag“. Er sagt dann zwar, dass auch eine Bürgschaft ja über einen bestimmten Betrag ausgestellt würde, interpretiert dann aber mit nicht ganz nachvollziehbarer Begründung, das ess nur ein (teilbarer Geldbetrag) und damit eine Geldsumme bzw. Barkaution sein dürfe. Na ja. Muss man nicht verstehen. Der BGH führt daher noch sicherheitshalber weiter Begründungen an.

Wie auch immer: Vermieter sollten sicherheitshalber nach dem Grundsatz „nur Bares ist Wahres“ auf einer Barkaution bestehen.

BGH, Urteil v. 14.05.2025, VIII ZR 256/23

- <u>Verjährungsfallen für Vermieter</u>

Die allgemeine Regel, dass Ansprüche erst in 3 Jahren verjähren, hat sich so in den Köpfen festgesetzt, dass Vermieter oft in die Verjährungsfalle tappen. Nach § 548 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in 6 Monaten.

Aber nicht nur diese extrem kurze Verjährung ist eine Haftungsfalle. Weiterhin heißt es nämlich in dem Paragraphen: Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Anknüpfungspunkt ist dort also nicht, wann das Mietverhältnis endet.

Gibt der Mieter die Schlüssel also zum Beispiel in einem Übergabetermin am 18.08. zurück und läuft der Mietvertrag bis 31.08., fängt die Verjährung schon am 18.08. an zu laufen. Findet der Vermieter daher die Schlüssel zur Wohnung in seinem eigenen Briefkasten, ist damit klar, dass der Mieter den Besitz an der Wohnung aufgegeben hat und der Vermieter in der Lage ist, sich ungestört ein Bild von der Wohnung zu machen.

In dem Urteil wird zwar noch – völlig praxisfremd – diskutiert, dass der Vermieter ja theoretisch die Schlüssel an den Mieter zurückschicken könnte, aber welcher vernünftig denkende Vermieter würde das denn machen und dann vielleicht sogar noch einen langwierigen Räumungsprozess führen müssen? Kein Kommentar …

BGH, Urteil v. 29.01.2025, XII ZR 96/23 in NZM 2025, 349

- <u>Schwierige Mieterhöhung mit Sachverständigengutachten</u>

Das Mietrecht sieht drei wesentliche Säulen vor, um eine Mieterhöhung zu begründen: Den örtlichen Mietspiegel, Vergleichswohnungen sowie Sachverständigengutachten. Letztere werden in der Praxis selten genommen, da sie im Vergleich zu den beiden anderen Begründungsmitteln verhältnismäßig teuer sind. Das Landgericht Lüneburg hat nun weitere Probleme derartiger Sachverständigengutachten aufgezeigt.

Das Gutachten müsste nämlich so formuliert sein, dass für den Mieter nachvollziehbar ist, wie der Sachverständige zu seinem Ergebnis gelangt ist. Zwar nicht en detail, aber zumindest insoweit, dass die Schlussfolgerungen des Sachverständigen verständlich und naheliegend sind. Der Mieter muss also in der Lage sein, zumindest ansatzweise das Erhöhungsverlangen selbst

nachvollziehen zu können. Nicht erforderlich ist, dass der Sachverständige die Wohnung selbst gesehen hat. Aus dem Gutachten muss sich erkennen lassen, wie dessen Mietspannen ermittelt wurden und wie viele vergleichbare Mietverträge betrachtet wurden. Dann ist auch wichtig, ob er Neu- oder Bestandsmieten zugrunde gelegt hat. Das Gericht kritisiert auch noch weitere Mängel des Sachverständigengutachtens, die eine Spielwiese für Mieteranwälte bieten. Das Landgericht lässt sich sogar zu der plakativen Aussage hinreißen, dass das vorliegende Gutachtgen durch „Kaffeesatz-Lesen“ zustanden gekommen sei.

LG Lüneburg, Urteil v. 02.04.2025, 6 S 4/25

- Anprangern von Beleidigungen erlaubt

Der Ton wird leider immer rauer, gerade Objektbetreuer müssen sich oft sehr aggressive Aussagen anhören. So auch bei einer Münchner Hausverwaltung, die im Zusammenhang mit Wohngeldrückständen folgende unfreundliche Mail einer Eigentümerin erhielt:

„… ich wusste nicht, dass Ihre Intelligenz so überragend ist, dass Sie nicht einmal Ihre eigenen Beschlüsse verstehen. Bitte lassen Sie sich den Beschluss vorlesen und erklären. Außerdem möchte ich Ihnen empfehlen, sich einen entsprechenden Stil anzugewöhnen, der Ihrer Position als Dienstleister der WEG entspricht und nicht eines Aufsehers der JVA."

Der Beiratsvorsitzende war darüber zu Recht empört und leitete die Mail auszugsweise an alle Eigentümer unter voller Namensnennung der Eigentümerin weiter.

Die unverschämte Eigentümerin forderte daraufhin zivilrechtlichen Ehrenschutz ein, weil die Veröffentlichung „rufschädigend und ehrverletzend“ sei und meinte, dass das Briefgeheimnis verletzt wäre. Sie forderte gar eine strafbewehrte Verpflichtungs- und Unterlassungserklärung.

Das Amtsgericht München wies das Begehren der Eigentümerin als völlig unbegründet zurück. Eine Verletzung des Postgeheimnisses liegt nicht vor, da das ein unerlaubtes Lesen während der Übermittlung voraussetzen würde. Eingehende Mails gehören vor allem zu den Verwaltungsunterlagen, so dass sowieso jeder Miteigentümer ein Einsichtsrecht hätte. Eine Mail derartigen Inhalts hätte von der Verwaltung auch ohne weiteres den Strafverfolgungsbehörden vorgelegt werden können. Bei dem Inhalt der E-Mail der Klägerin handelt es sich laut Gericht um eine strafbare Beleidigung nach § 185 StGB.

Das Gericht schreibt sehr schön: „Wer als Mitglied einer WEG sich gegenüber einem Mitarbeiter der HV derart im Ton vergreift, der muss sich nicht wundern, wenn dieser Umstand im Rahmen des Verhältnisses zwischen WEG und HV thematisiert wird.“ Und: „Der jeweilige Miteigentümer hat danach ein schützenswertes Interesse zu erfahren, ob und welcher Miteigentümer bei welcher Gelegenheit und in welcher Form Straftaten gegenüber Mitarbeitern der HV begeht.“

AG München, Urteil vom 07.08.2024, 171 C 22496/23

- Eigenbedarfskündigung Zweitwohnung für Kulturbesuche

Zahlt der Mieter brav und schlägt auch nicht über die Stränge, ist Eigenbedarf für manche Vermieter der letzte Notnagel, das eigene Eigentum wieder selbst nutzen zu können. Da Eigenbedarf aber nicht nur vorgeschoben sein darf, tut sich mancher Vermieter schwer mit der Begründung, wenn er nicht gerade Umzugspläne hat. Als Begründung wurde hier genannt, die Wohnung als Übernachtungsgelegenheit nach dem Besuch kultureller Veranstaltungen zu nutzen, bzw. nach dem Besuch der in der gleichen Gemeinde wohnenden Familie. Das reicht für

eine Eigenbedarfskündigung aus, entschied das Landgericht Hamburg. Die Vermieter mussten auch keine Abonnements für Theaterkarten oder ähnliches als Beweis vorlegen.

LG Hamburg, Urteil v. 10.06.2025, 311 S 4/25

- Kündigung wegen Eigenbedarf trotz Verkauf der eigenen Wohnung

Wenn ein Eigentümer die Wohnung verkauft, in der er selbst wohnt, und dann bei einer anderen ihm gehörenden Wohnung Eigenbedarf anmeldet, könnte man argumentieren, dass er sich das Problem ja aktiv selbst geschaffen hat. Umso mehr, wenn beide Wohnungen wie hier im selben Haus gelegen waren und auch noch die gleiche Größe hatten. Das Thema sorgte auch bei den Untergerichten für unterschiedliche Meinungen, weshalb der Bundesgerichtshof eingeschaltet wurde.

Die Bundesrichter verlangten aber nur, dass der Wunsch des Vermieters von ernsthaften, vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen gedeckt ist. Er muss dagegen nicht zwingend auch auf die gekündigte Wohnung angewiesen sein.

Ein Gericht ist nicht berechtigt, seine eigenen Vorstellungen von der Angemessenheit des Wohnens über die des Vermieters zu stellen. Auch wenn die Eigennutzung „hausgemacht“ ist, ist das daher hinzunehmen. Auch ist keine wesentliche Veränderung der Wohnumstände nötig.

BGH, Urteil v. 24.09.2025, VIII ZR 289/23

IV. Feedback

Teilen Sie gerne Ihre Meinung über uns: Bitte hinterlassen Sie uns eine Google-Rezension über folgenden Link: https://g.page/r/CSRqJOJ1sTTeEB0/review

V. Übersicht Verzugszinsen

Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). Er kann sich halbjährlich ändern. Zum 01.01.2024 stieg der Verzugszins von 8,12 % auf 8,62 %, zum 01.07.2024 verringerte er sich dann wieder auf 8,37 % und zum 01.01.2025 noch einmal deutlich auf 7,27 %, dann zum 01.07.2025 sogar auf **6,27 %.**

Impressum:

Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH
Innere Regensburger Str. 4, 84034 Landshut
0871/92326-0 • Fax: -29
Gerichtsstand Landshut, Registergericht HRB 2322
Geschäftsführer Georg Wolf, Alois J. Paukner

Telefonzeiten Mo. bis Do. von 08.00 - 12.00 Uhr & 13.30 – 17.00 Uhr, Fr. von 08.00 – 13.00 Uhr

www.paukner.com; info@paukner.com

Redaktion: Rechtsanwalt Ralf Anneser, Syndikusrechtsanwalt und Prokurist der Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH, Innere Regensburger Straße 4, 84034 Landshut. Tel. 0871/92326-42, Fax: 0871/92326-93, E-Mail: recht@paukner.com

Vorbehalt: Trotz sorgfältiger Recherchen kann eine Garantie oder Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Rundbrief übernommenen Informationen nicht übernommen werden.