

Ihre Ansprechpartner



Christiane Paffrath
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
paffrath@simon-law.de



Dr. Peter Striwe
Rechtsanwalt
striwe@simon-law.de

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

Wohnraummiete: Enge Grenzen für Vertrag auf Zeit

Soll ein Mietvertrag über Wohnraum auf eine bestimmte Zeit beschränkt werden, muss eine Begründung hierfür im Vertrag schriftlich angegeben sein. Ist die Begründung zu allgemein gehalten, hat dies zur Folge, dass das Mietverhältnis als unbefristet abgeschlossen gilt. Der Mieter muss dann damit rechnen, dass die gesetzlichen Kündigungsfristen greifen, auch wenn das für ihn nachteilig ist. Das hat das Landgericht (LG) Frankenthal entschieden.

In dem Berufungsfall war das Mietverhältnis über eine Wohnung auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen worden. Als Grund wurde im Vertrag angegeben, dass der Vermieter die Wohnung nach den drei Jahren für seine Familie nutzen wolle. Entgegen dieser Befristung kündigte der Vermieter bereits nach knapp einem Jahr mit der für dauerhafte Mietverträge vorgesehenen Kündigungsfrist von drei Monaten. Der Mieter widersprach der Kündigung und beharrte auf der vereinbarten Drei-Jahres-Frist.

Nach Auffassung der Richter war die Befristung unwirksam, da die Formulierung im Mietvertrag den gesetzlichen Anforderungen nicht genügte. Es seien hier strenge Anforderungen zu stellen. So reiche es nicht, dass Schlagworte wie „Eigenbedarf“ benutzt würden oder der Gesetzeswortlaut abgeschrieben werde. Zumindest müsse das Verwandtschaftsverhältnis zu den künftigen Bewohnern genau bezeichnet werden. Mündliche Absprachen genügten nicht, es sei die schriftliche Mitteilung der Gründe zwingend erforderlich.

In der Folge gelte der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und der Vermieter habe schon vor Ablauf der Drei-Jahres-Frist wegen Eigenbedarfs kündigen dürfen. Dass dies vorliegend den Mieter benachteilige, müsse hingenommen werden; eine anderweitige Auslegung des Mietvertrags entspräche in diesem Fall nicht der Interessenlage der Vertragsparteien. Das Urteil ist rechtskräftig. Die Revision gegen das Urteil ist nicht zugelassen worden.

LG Frankenthal, Urteil vom 26.1.2022, 2 S 86/21

Keine Mietnebenkosten: Wer zahlt das Baumfällen?

Muss ein Baum gefällt werden, weil er nicht mehr standfest oder gar morsch ist, handelt es sich bei den dabei entstehenden Kosten um umlagefähige Kosten der Gartenpflege. So sieht es der Bundesgerichtshof (BGH).

Das Fällen und Beseitigen eines solchen Baums sei regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. Nach der Betriebskostenverordnung (hier: § 2 Nr. 10 BetrKV) gehören hierzu die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen. Bäume seien, so der BGH, (verholzte) Pflanzen und fielen unter den Begriff der Gehölze.

Der BGH betont: Es handele sich nicht um Instandhaltungskosten, die nicht umgelegt werden können. Denn es wird kein Mangel an der Substanz des Gebäudes beseitigt.

BGH, Urteil vom 10.11.2021, VIII ZR 107/20

Mehrfamilienhaus: Geldautomat darf trotz Sprengungen bleiben

Der Geldautomat im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses muss nicht entfernt werden, wenn die Bewohner Sorge haben, dass er gesprengt werden könnte. Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf jetzt entschieden.

Bewohner eines Mehrfamilienhauses haben aufgrund zahlreicher Medienberichte Sorge, dass der Geldautomat der Bankfiliale im Erdgeschoss gesprengt werden könnte. Ihre Klage gegen die Bank auf Entfernung des Geldautomaten hatte auch in zweiter Instanz keinen Erfolg. Laut Berufungsurteil des OLG habe die Eigentümergemeinschaft mit dem Betrieb einer Bankfiliale auch das Aufstellen eines Geldautomaten genehmigt. Eine Änderung der Benutzungsregeln ihrer Immobilie könnten die Eigentümer nur einstimmig beschließen, was nicht geschehen sei. Die bloß abstrakte Gefahr eines Zugriffsversuchs durch Kriminelle genüge nicht, um der Mieterin einer Teileigentumseinheit die ihr genehmigte Nutzung zu untersagen. Das Urteil ist rechtskräftig.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.3.2022, I 9 25/21

WEG-Eigentümerversammlung: Einladung durch faktischen Verwalter ist rechtswidrig

Lädt ein Dritter, den der Verwalter umfassend mit sämtlichen Verwaltungsaufgaben betraut hat, zur Eigentümerversammlung und führt er faktisch die Verwaltung, verstößt dies gegen die Regeln des Wohnungseigentumsrechts. Gefasste Beschlüsse sind dann wegen schweren Verstoßes gegen den Kernbereich der Verwaltung für ungültig zu erklären. Das hat das Landgericht (LG) Frankfurt/Main entschieden.

Eine vom Verwalter mit der Wahrnehmung der Verwalteraufgaben beauftragte und bevollmächtigte GmbH & Co. KG lud zum wiederholten Mal zur Eigentümerversammlung ein. Diese Gesellschaft, die auch die Versammlung leitete, wurde dort zur neuen Verwalterin gewählt, ohne dass Vergleichsangebote vorlagen. Das Amtsgericht (AG) gab der Anfechtungsklage statt, die sich gegen mehrere Beschlüsse der Versammlung richtete.

Die Berufung vor dem LG hatte keinen Erfolg. Die Einladung zur Eigentümerversammlung sei von einer dazu nicht berechtigten Person erfolgt. Die Übertragung von Verwaltungsaufgaben auf eine andere Person stelle einen systematischen Verstoß gegen die Regeln des Wohnungseigentumsrechts dar. Denn der Verwalter habe seine Dienste höchstpersönlich zu erbringen. Er dürfe weder seine Verwalterstellung noch die tatsächliche Ausübung wesentlicher Verwaltertätigkeiten auf Dritte übertragen.

Unerheblich sei, so das LG, dass der Verwalter im Innenverhältnis gegenüber der faktischen Verwalterin weisungsbefugt sei. Da die Übertragung der Aufgaben nicht nur einmalig erfolgte, sei auch der Kernbereich der Verwaltung des Wohnungseigentums betroffen. Ein solcher schwerer und planvoller Verstoß führe direkt zur Ungültigerklärung. Die Bestellung der neuen Verwalterin entspreche deswegen auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da vor der Beschlussfassung keine Alternativangebote vorgelegen hätten. Diese seien nicht entbehrlich, da gerade keine Wiederbestellung erfolgte, sondern eine neue Verwaltung gewählt worden sei. Die Entscheidung entspricht der Linie des Bundesgerichtshofs (BGH). Sie ist nicht rechtskräftig.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.12.2021, 2-13 S 75/20

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Anschrift. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an duesseldorf@simon-law.de aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de