

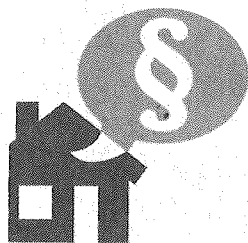
RECHTECK

Unzulässige Kündigung

Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis vorsorglich mit der Begründung, dass eine angemessene Verwertung der Immobilie nur bei Verkauf in unvermietetem Zustand an einen Dritten möglich ist, ist diese Kündigung unzulässig, wenn der Vermieter dem Mieter gleichzeitig den Kauf der Immobilie zum Verkehrswert angeboten hat (unzulässige Vorratskündigung). Die Unzulässigkeit ergibt sich daraus, dass der Kündigungsgrund im Zeitpunkt der Kündigung nicht vorgelegen hat, da vorrangig die Veräußerung an den Mieter betrieben werden sollte. Landgericht Berlin, Beschluss vom 27. März 2014, Az. 67 S 475/13.

Verwalter als juristische Person

Wird eine juristische Person, die zur Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt ist, auf eine andere Gesellschaft verschmolzen, erlischt zwar die übertragende juristische Person. Allerdings bleibt der Verwaltervertrag bestehen und geht auf die übernehmende Gesellschaft durch Gesamtrechtsnachfolge über. Der Bundesgerichtshof (BGH) begründet dies damit, dass bei einer juristischen Person kein höchstpersönliches Rechtsverhältnis zu der Wohnungseigentümergeinschaft besteht, welches einen entsprechenden Übergang verhin-



dern würde. BGH, Urteil vom 21. Februar 2014, Az. V ZR 164/13.

Kenntnis von Mängeln

Kündigt ein Mieter das Mietverhältnis außerordentlich aufgrund von Mängeln an der Mietsache, so ist diese Kündigung nach dem Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg ausgeschlossen, wenn bereits zuvor eine Verlängerung des Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossen wurde. Bei Abschluss dieser Vereinbarung hatte der Mieter bereits Kenntnis von den der außerordentlichen Kündigung zugrundeliegenden Mängeln, so dass er sich bei seiner Kündigung auf diese nicht berufen darf. OLG Brandenburg, Urteil vom 25. Februar 2014, Az. 3 U 154/11.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Feuchter Keller im alten Haus

Den Immobilienverkäufer trifft keine Offenbarungspflicht hinsichtlich solcher Mängel, die einer Besichtigung zugäng-

lich und damit ohne weiteres erkennbar sind. Der Käufer kann insoweit eine Aufklärung nicht erwarten, weil er diese Mängel bei einer im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann. Hinsichtlich der seitens des Käufers monierten Durchfeuchtungen im Keller unterstrich das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz, dass gerade bei älteren Gebäuden der Kaufinteressent regelmäßig mit gewissen Beschränkungen des Bauzustandes zu rechnen habe. OLG Koblenz, Urteil vom 20. Juni 2013, Az. 1 U 1171/12.

Wohnung statt Partyraum

Es handelt sich um eine Umwandlung von vormals mit der Wohnung verbundenem Teileigentum und damit zugleich um eine Veränderung der Zweckbestimmung, wenn von einem bestehenden Wohnungseigentum der Hobby- und Partyraum als separates Wohnungseigentum verselbständigt werden soll. Eine solche Umwandlung kann nur mit Zustimmung aller Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft vollzogen werden. Wird eine solche Zustimmung nicht erteilt, ist eine entsprechende Teilungsurkunde nichtig, entschied das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz. OLG Koblenz, Urteil vom 6. September 2012, Az. 1 U 1097/11.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover