

RECHTECK



Unverbindliche Wohnungsgröße

Wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 Prozent nach unten abweicht, kann der Mieter die Miete mindern. Enthält der Mietvertrag allerdings keine Angaben zur Wohnungsgröße, ist das schon per se ein Indiz dafür, dass der Vermieter keine verbindlichen Zusagen dazu machen wollte. Ist die Mietfläche dann geringer, kann der Mieter nicht mindern. Es sei denn, es ergibt sich eine konkludente Vereinbarung über die Wohnungsgröße. Dazu müssten aber weitere besondere Umstände vorliegen, aus denen sich eine solche ergibt. Hierzu reichen Angaben zur Wohnungsgröße in einem Inserat eines Maklers nicht aus. Amtsgericht München, Urteil vom 16. Dezember 2013, Az. 424 C 10773/13.

Kündigung auch bei Teilzahlung

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter das Wohnraummietverhältnis fristlos kündigen. Ein solcher Grund kann gegeben sein, wenn sich der Mieter mit der Zahlung von zwei Monatsmieten im Verzug befindet. Zahlt der Mieter dann noch vor Ausspruch der Kündigung einen Teilbetrag, so dass bei Zugang der Kündigung ein Rückstand von zwei Monatsmieten nicht mehr besteht, so kann der Vermieter dennoch kündigen. Es reicht nämlich aus, dass der Kündigungstatbestand, hier also der Verzug mit zwei Monatsmieten, vor Abgabe der Kündigungserklärung einmal verwirklicht war. Das Kündigungsrecht des Vermieters erlischt erst bei vollständigem Zahlungsausgleich durch den Mieter. Landgericht Flensburg, Beschluss vom 28. März 2014, Az. 1 T 8/14.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Urkundenpflicht für Bauvertrag

Grundsätzlich unterliegt ein Bauvertrag keinen speziellen Formvorschriften. Allerdings ist ein mit dem Bauträger geschlossener Vertrag beurkundungspflichtig, wenn er mit dem Kauf des Grundstücks eine rechtliche Einheit bildet. Hier-

bei ist entscheidend, ob nach dem Willen der Bauvertragsparteien der für die Bebauung notwendige Grundstückserwerb von dem Bauvertrag in der Weise abhängt, dass beide Verträge miteinander stehen und fallen sollen. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 25. März 2014, Az. 3 U 1080/13.

„ME-Ant“ – verständliches Kürzel?

Die Abkürzung „ME-Ant“ ist auch für einen juristisch nicht vorgebildeten Mieter verständlich und nachvollziehbar, so dass ein Einwand gegen die Betriebskostenabrechnung aus rein formalen Gründen ausscheidet. In dem zugrunde liegenden Fall verlangte der Vermieter vom Mieter die Zahlung offener Betriebskosten, der wiederum einwandte, die in der Abrechnung verwandte Abkürzung sei für einen Durchschnittsmieter unverständlich. Zwar muss ein Mieter den Umlagemaßstab hinreichend erkennen können. Jedoch erschließt sich für diesen, dass mit der Abkürzung „ME-Ant“ ausschließlich die Miteigentumsanteile gemeint sein können. Dies gilt jedenfalls dann, wenn auch im Mietvertrag aufgeführt ist, dass als Umlageschlüssel „Miteigentumsanteile“ maßgeblich sind. Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 8. Januar 2014, Az. 9 S 294/13.

Aufteilung von Wohnungen

Grundsätzlich darf ohne die Zustimmung der anderen Wohnungs- und Teileigentümer das Sondereigentum an einer Wohnung unterteilt werden. Wird jedoch hierbei Gemeinschaftseigentum mit einbezogen oder bisher zu der Einheit gehörendes Sondereigentum ausgegliedert und entsteht aufgrund dessen ein „isoliertes“ Sondereigentum, ist die Neuaufteilung nichtig. In dem entschiedenen Fall verlangten die anderen Eigentümer aus diesen Gründen die Löschung der vorgenommenen Änderung und bekamen recht. Wird Wohnungseigentum aufgeteilt, darf keine Fläche verbleiben, die nicht einer der neuen Einheiten zugeordnet wird, da den Miteigentümern keine Fläche als „neues“ Gemeinschaftseigentum aufgewungen werden darf. Ebenso wenig darf das bisherige Gemeinschaftseigentum in eine neue Einheit einbezogen werden. Eine solche Vorgehensweise wäre nur zulässig, wenn sämtliche Mitglieder der Eigentümergemeinschaft hieran mitwirken würden. Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 16. Dezember 2013, Az. 14 Wx 47/13

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover