



### Unwirksame Kleinstreparaturklausel

Eine Kleinstreparaturklausel, die eine jährliche Belastung des Mieters in Höhe von mehr als 6 Prozent der Jahresbruttokaltmiete vorsieht, ist unwirksam. Mit seinem Urteil antwortete das Amtsgericht auf eine Frage, die höchstrichterlich bisher nicht entschieden wurde. So urteilte der Bundesgerichtshof lediglich, dass eine jährliche Gesamtbelastung des Wohnraummieters in Höhe von 6 Prozent nicht zu beanstanden sei. Kleinstreparaturklauseln müssen zweifach begrenzt sein: Sowohl hinsichtlich jeder Einzelreparatur als auch der jährlichen Gesamtbelastung muss eine zumutbare Höchstbetragsgrenze vorliegen. Weiterhin dürfen Reparaturen nur an solchen Gegenständen vorgenommen werden, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil vom 15. Oktober 2013, Az. 2 C 1438/13.

### Kein Anspruch auf die Aufstellung von Fitnessgeräten

Die Kläger begehren von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Zustimmung zu der Nutzung des Trockenkellers als Fitnessraum, der seit längerer Zeit nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion als Trockenraum genutzt wurde. Der einzelne Eigentümer einer WEG hat keinen Anspruch auf Aufstellung eines Fitnessgeräts im Trockenraum. Die geringere Nutzung als Trockenraum oder die vergleichsweise geringe Beeinträchtigung durch das Aufstellen eines Fitnessgeräts ist bei der Frage nach der Änderung der Gebrauchsregelung unbeachtlich, wenn die Teilungserklärung den Raum eindeutig als Trockenraum vorgibt. Amtsgericht Bremen, Urteil vom 16. Oktober 2013, Az. 28 C 46/13.

### Überprüfungspflichten des Verwalters

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft kann verpflichtet werden, die Vollständigkeit erbrachter In-

standsetzungsarbeiten zu überprüfen. Diese Pflicht steht nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen, die sich aus dem Verhältnis zwischen Auftraggeber und Unternehmer ergeben. Nach diesen ist der Auftraggeber gerade nicht verpflichtet, die Arbeiten des Unternehmers zu überwachen. Die Durchführung einer Qualitätskontrolle kann dabei regelmäßig nicht vom Verwalter gefordert werden. Die Überprüfung, ob eine angemessene Deckung zwischen den Kosten und den durchgeführten Arbeiten besteht, soll ihm jedoch möglich sein. Landgericht Hamburg, Beschluss vom 9. April 2013, Az. 318 T 17/12.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Fristwahrung durch Räumungsklage

Ein Mietverhältnis wird stillschweigend durch Gebrauch der Mietsache verlängert, wenn die Parteien diesem nicht innerhalb von zwei Wochen widersprechen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass die zweiwöchige Frist auch durch die Einreichung einer Räumungsklage gewahrt wird, deren Zustellung „demnächst“ erfolgt. Damit hat der BGH seine ältere Rechtsprechung aufgegeben und sich dabei vor allem auf die Gesichtspunkte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes gestützt. Er argumentiert dabei, dass die Einreichung einer Klage die stärkste Form der Geltendmachung von Ansprüchen sei. Der Kläger müsse sich darauf verlassen dürfen, dass die Frist durch die Einreichung der Räumungsklage gewahrt werde. BGH, Urteil vom 25. Juni 2014, Az. VIII ZR 10/14.

### Löschung des Insolvenzvermerks

Die Löschung des Insolvenzvermerks im Grundbuch führt nicht dazu, dass der Eigentümer die Verfügungsbefugnis über sein Grundstück wiedererlangt. Möchte dieser sein Grundstück veräußern, hat er dem Grundbuchamt nachzuweisen, dass das betreffende Grundstück aus der Insolvenzmasse freigegeben wurde. Der Insolvenzvermerk im Grundbuch gibt keine verbindliche Auskunft darüber, ob das jeweilige Grundstück in die Insolvenzmasse fällt. Die Eintragung erfolge lediglich feststellend – sie begründe nicht die entsprechenden Rechte; Oberlandesgericht Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 12. November 2013, Az. 12 Wx 43/13.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover