

Rechte des Gekündigten gegenüber dem Verwalter

Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften sind über die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes bereits ausreichend bevollmächtigt, um die Wohnungseigentümer zu vertreten. Dies gilt auch dann, wenn sie Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft umsetzen. Allerdings ist die interne Beschlussfassung der Gemeinschaft für einen Außenstehenden nicht erkennbar. Dieser ist schutzwürdig und kann daher entsprechend den Regelungen zu einseitigen Rechtsgeschäften wie zum Beispiel Kündigungen einen Vollmachtsnachweis verlangen. Wird ihm gegenüber eine Kündigung ohne Vollmachtsnachweis des Verwalters ausgesprochen, kann er diese zurückweisen. Die Kündigung ist damit unwirksam. Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. Februar 2014, Az. III ZR 443/13.

Wenn der Schornsteinfeger zweimal klingelt

Der Vermieter schuldet die Erhaltung der Mietsache. Dazu gehört auch die sogenannte Abgaswegprüfung durch den Schornsteinfeger. Kündigt er eine solche



Maßnahme rechtzeitig an, muss der Mieter sie dulden und den Zutritt gewähren. Scheitert der erste angekündigte Termin, weil der Mieter nicht angetroffen wird, ist nicht zwangsläufig von einer Verweigerungshaltung des Mieters auszugehen. Die Aufforderung des Vermieters, der Mieter möge selbst einen Termin mit dem Schornsteinfeger abstimmen, verpflichtet den Mieter nicht. Er schuldet keine aktive Organisationshandlung, sondern muss diese lediglich dulden. Außerdem kann erst dann, wenn der Mieter mehrfach trotz vorheriger Ankündigung nicht angetroffen wird, von einer ernsthaften und endgültigen Verweigerung ausgegangen werden. Amtsgericht Bremen, Beschluss vom 20. Februar 2014, Az. 9 C 0579/13.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Geld für Schwarzarbeit

Wird ein Werkvertrag teils auf Rechnung, teils ohne Rechnung abgeschlossen, so ist das gesamte Vertragsverhältnis unwirksam. Es bestehe weder ein Anspruch auf Zahlung noch auf Wertersatz. Dies gebiete die strikte Bekämpfung der Schwarzarbeit, so der Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. April 2014, VII ZR 241/13.

Kündigung nur mit Fristsetzung

Ein Werkunternehmer forderte von seinem Auftraggeber Abschlagszahlungen, die ihm nicht zustanden, und drohte, die Arbeiten einzustellen, wenn der Auftraggeber nicht zahle. Er stellte die Arbeiten schließlich ein. Der Auftraggeber kündigte mit sofortiger Wirkung. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts (OLG) Koblenz war diese Kündigung nicht statthaft. Auch ohne Pflicht zur Abschlagszahlung hätte der Auftraggeber nach Einstellung der Arbeiten eine Frist zur Abhilfe setzen müssen. So habe es sich um eine freie oder ordentliche Kündigung gehandelt. OLG Koblenz, Urteil vom 4. Februar 2014, Az. 3 U 819/13.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover