

Kündigung bei Verschulden des Jobcenters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis auch dann fristlos kündigen, wenn nicht der sozialhilfeberechtigte Mieter, sondern das Jobcenter die Mietrückstände verursacht hat. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) steht dem Zahlungsverzug nicht entgegen, dass der Mieter auf Sozialleistungen angewiesen war und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hatte. Denn jeder hat ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Auch bei Mietschulden gilt das Prinzip „Geld hat man zu haben“. Der Mieter sei vor dem Verlust der Wohnung ausreichend durch die vom Gesetz einmalig innerhalb von zwei Jahren gewährte Schonfrist geschützt. BGH, Urteil vom 4. Februar 2015, Az. VIII ZR 175/14.

Gardinen ersetzen keine Rollläden

Waren die Mieträume mit Außenrollläden ausgestattet, so kann der Vermieter sich nach deren Entfernung nicht darauf zurückziehen, dass die Gardinen die fehlenden Rollläden ausreichend kompensieren, so das Landgericht (LG) Düsseldorf. Im entschiedenen Fall sind die Außenrollläden im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters zur Wärmedämmung entfernt worden. Das Gericht hat eine Mangelhaftigkeit der Mietsache angenommen, da der vertragsgemäße Zustand nicht mehr bestand. Durch die Außenrollläden wurde zuvor ein Sicht- und Sonnenschutz bewirkt, der nun weggefallen ist. Dieser wird auch nicht durch die jetzt vorhandene Wärmedämmung oder durch vorhandene Gardinen kompensiert. Gardi-



nen bewirken keinen mit Außen- oder Innenjalousien vergleichbaren Sicht- und Sonnenschutz. LG Düsseldorf, Urteil vom 18. Juni 2014, Az. 23 S 241/13.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Widerruf der Bauträgervollmacht

Ein Widerruf der Bauträgervollmacht ist auch dann wirksam, wenn kein Verstoß gegen explizit genannte Vollmachtsbeschränkungen vorliegt und die Vollmacht unwiderruflich erteilt wurde. Es ist ausreichend, wenn andernfalls Vorhaben verwirklicht würden, die den Abreden der Parteien widersprechen. Vorliegend entsprachen die geplanten Änderungen des Bauträgers nicht den vertraglichen Vereinbarungen der Parteien, weswegen der Senat entschied, dass die Vollmacht wirksam widerrufen wurde. Zwar sei das Vorhaben von den Grenzen der Vollmacht gedeckt, jedoch müssen die der Vollmacht zugrunde liegenden Vereinbarungen ebenso berücksichtigt werden. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 29. Juli 2014, Az. 34 Wx 138/14.

Fristlose Kündigung wegen Touristen

Überlässt ein Mieter seine Mietwohnung entgeltlich an Touristen, kann dies die

fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Vorliegend wurde der Mieter wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung der Mietsache von seinem Vermieter abgemahnt. Gleichwohl hielt er das über das Portal „Airbnb“ geschaltete Angebot aufrecht. Nach Ansicht des Senats ist das Aufrechterhalten der Anzeige ausreichend für eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Es komme nicht darauf an, ob tatsächlich die Räume zu einem vertragswidrigen Gebrauch Touristen überlassen werden. Landgericht Berlin, Beschluss vom 3. Februar 2015, Az. 67 T 29/15

Bauhandwerker darf Grundbuch einsehen

Bauhandwerker sind berechtigt, zur Sicherung ihrer Forderungen aus dem Bauvertrag Einsicht in das betreffende Grundstück des Bestellers zu nehmen. Ist der Auftraggeber der Bauleistung nicht mehr Eigentümer des Grundstücks, ist dem Bauhandwerker im Einzelfall gleichwohl die Einsichtnahme in sämtliche Abteilungen zu gewähren. In dem entschiedenen Fall übertrugen die Eigentümer das Grundstück von ihrem Privat in den Firmenbesitz der Familie. Nach Ansicht des Senats seien sie weniger schutzwürdig als ein außenstehender Dritter, dem das Grundstück übertragen wird. Zeigt sich äußerlich das Bild einer gleichbleibenden Identität, dürfe der Bauhandwerker den Schluss ziehen, der neue Eigentümer hafte für die Verpflichtungen des Alteigentümers ebenso wie dieser. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 9. Februar 2015, Az. 34 Wx 43/15

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