

RECHTECK



Kündigung bei falscher Selbstauskunft

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter eine bessere Bonität vortäuscht und somit eine falsche Selbstauskunft abgibt. Im entschiedenen Fall hatte ein Ehepaar bei der Anmietung eines Hauses ein falsches Jahreseinkommen angegeben sowie wahrheitswidrig erklärt, dass in den vergangenen fünf Jahren vor Erteilung der Selbstauskunft gegen dieses keine Zahlungsverfahren, Zwangsvollstreckungsverfahren oder Verfahren zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bestanden hätten. Dies stellt – neben den zudem aufgelaufenen Mietrückständen – einen Grund für eine fristlose Kündigung dar. Dabei änderte ein nachträglicher Ausgleich der Zahlungsrückstände durch die Mieter nichts an der Vertragsbeendigung, so das Amtsgericht München mit Urteil vom 30. Juni 2015, Az. 411 C 26176/14.

Gefährliche mündliche Abweichung vom Mietvertrag

Bei langfristigen gewerblichen Mietverträgen ist die gesetzliche Schriftform zu beachten. Das bedeutet, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses aus der Vertragsurkunde ergeben müssen. Im entschiedenen Fall nutzte der gewerbliche Mieter im Einverständnis mit dem Vermieter neben den im Mietvertrag aufgeführten 320 Quadratmetern noch weitere Flächen auf dem Grundstück, die einen Umfang von mehr als 900 Quadratmetern ausmachten. Über letztere bestand nur eine mündliche Vereinbarung. Das Oberlandesgericht Dresden sah hierin eine wesentliche Abweichung der vereinbarungsgemäß genutzten Mietfläche von der im schriftlichen Mietvertrag niedergelegten Mietfläche und bejahte einen Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform. Folge ist, dass das Mietverhältnis ordentlich mit der gesetzlichen Frist

kündbar war. Oberlandesgericht Dresden, Hinweisbeschluss vom 25. August 2015, Az. 5 U 1057/15.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte

Lärm einer Waschanlage muss individuell gewertet werden

Wenn Baugebiete, die sich in ihrer Nutzungsart unterscheiden, zusammentreffen, sind diese unterschiedlich schutzwürdig. Jede Grundstücksnutzung muss speziell berücksichtigt werden. Durch die Vermischung der Gebiete muss ein Mittelwert für die Grenz- und Richtwerte einer Beeinträchtigung ermittelt werden. Dafür muss eine wertende Betrachtung der Umstände vorgenommen werden. Bei einer Geräuschbelästigung ist auch auf Dauer, Intensität, Frequenz, Häufigkeit und Vorbelastungen abzustellen. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 28. August 2014, 24 U 71/13.

Löschung eines Gesellschafters im Grundbuch

Der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) muss sein Ausscheiden durch eine Löschung im Grundbuch bewilligen. Für eine Übertragung seines Gesellschaftsanteils auf einen Mitgesellschafter reicht seine eigene Bewilligung aus. Die übrigen Gesellschafter müssen dieser Bewilligung nicht zustimmen. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 30. April 2014, 1 W 466/15.

Zwangsvollstreckung durch mehrere Gläubiger

Wird die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück betrieben, so ist sie zunächst auf die Eintragung einer Sicherungshypothek gerichtet. Wenn mehrere Gläubiger aus einem Vollstreckungstitel vorgehen, müssen im Vollstreckungstitel Angaben hinsichtlich Art und Inhalt des Gemeinschaftsverhältnisses der Gläubigermehrheit enthalten sein. Fehlen diese, besteht jedenfalls dann kein grundbuchrechtliches Eintragungshindernis, wenn es sich durch Auslegung unzweideutig ermitteln lässt. Wird von mehreren Gläubigern mit Hilfe eines gemeinsamen Rechtsanwalts ein Vollstreckungsbescheid erwirkt, ist davon auszugehen, dass die Forderung den Gläubiger als Gesamtgläubigern zusteht. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 8. Oktober 2015, 34 Wx 297/15.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte