
RECHTECK



Wann ist neue Abrechnung der Betriebskosten fällig?

Der Mieter kann eine neue Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nur verlangen, wenn die alte Abrechnung an formellen Mängeln leidet. Für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung hat der Vermieter die angefallenen Betriebskosten durch eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben mitzuteilen. Es genügt, wenn der Mieter die auf ihn fallenden Kostenpositionen erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels nachprüfen kann. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot begründet grundsätzlich keinen Anspruch des Mieters auf eine Neuabrechnung. Vielmehr ist die Frage der Wirtschaftlichkeit streng von der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung zu trennen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 10. Juli 2015, Az. 10 U 126/14.

Leihe oder Schenkung von Wohn- und Geschäftsräumen

Werden Wohn- oder Geschäftsräume unentgeltlich überlassen, stellt dies regelmäßig einen Leihvertrag dar. Ein solcher Vertrag ist selbst bei langer Vertragslaufzeit oder einem Ausschluss des Rechts zur Eigenbedarfskündigung nicht formbedürftig. Abzugrenzen ist die Leihe regelmäßig von der Schenkung. Ein formbedürftiger Schenkungsvertrag liegt nur vor, wenn die Räumlichkeiten nicht im Vermögen des Überlassenden verbleiben, sondern das Eigentum auf den Empfänger übergeht. Auch wenn die Gebrauchsüberlassung über den Tod des Überlassenden hinaus andauern soll, wie dies zum Beispiel bei einem Wohnrecht auf Lebenszeit der Fall ist, steht dies der Annahme eines Leihvertrages nicht entgegen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. Januar 2016, Az. XII ZR 33/15.

Nachbar darf das Tor abschließen

Ist ein Nachbar befugt, das Tor zur Grundstücksdurchfahrt, die auf der Grenze der Nachbargrundstücke liegt, zu jeder Zeit

zu öffnen, kann er im Umkehrschluss ebenso das Tor schließen. Ein Grundstückseigentümer verlangte von seinem Nachbarn, es zu unterlassen, das gemeinschaftlich genutzte Tor zur Grundstücksdurchfahrt abzuschließen. Dem Nachbarn war aufgrund einer Grunddienstbarkeit die jederzeitige Überfahrt durch den Torweg gestattet. Daher war der Nachbar befugt, zur Durchfahrt jederzeit das Tor zu öffnen. Das Gericht folgerte daraus im Umkehrschluss die Berechtigung des Nachbarn, das Tor zwischen 7 und 19 Uhr abzuschließen, um etwa ein Blockieren durch Fremdparker zu verhindern. Landgericht Hamburg, Urteil vom 16. Dezember 2015, Az. 318 S 33/15.

Nachbars Schuppen darf etwas überstehen

Der Eigentümer eines Grundstücks muss einen geringfügigen Überbau auf sein Grundstück durch den Nachbarn dulden, wenn diesem nur leichte Fahrlässigkeit zur Last fällt. In dem von Landgericht Berlin entschiedenen Fall verklagte ein Eigentümer den Nachbarn auf Beseitigung des Teils eines Schuppens, der infolge des Überbaus auf seinem Grundstück stand. Zu Unrecht, so das Gericht. Da die Parteien den Grenzverlauf zwischen den Grundstücken nicht begründet hatten, hatte der Nachbar beim Bau des Schuppens hinsichtlich der Beachtung des Grenzverlaufs allenfalls leicht fahrlässig gehandelt. Landgericht Berlin, Urteil vom 3. September 2014, Az. 8 O 258/12.

Grundbucheintrag mit gefälschter Unterschrift

Eine Eigentumseintragung im Grundbuch ist falsch und muss berichtigt werden, wenn eine gefälschte notarielle Unterschriftsbeglaubigung zugrunde liegt. Vorliegend hatte ein Käufer über den Namen eines ahnungslosen Mannes mittels gefälschter notarieller Unterschriftsbeglaubigungen Eigentumswohnungen gekauft und auf dessen Namen ins Grundbuch eintragen lassen. Das Oberlandesgericht Hamm zog aus der Fälschung der notariellen Beglaubigung den Schluss, dass auch die beglaubigte Unterschrift selbst gefälscht sein musste. Es handelte sich somit um eine unrichtige Grundbucheintragung. Dem Betroffenen stand daher ein Grundbuchberichtigungsanspruch zu. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 15. Dezember 2015, Az. I-15 W 499/15.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover.