

IMMOBILIEN INFO

11.08.2014

Rückgriff auf Instandhaltungsrücklage

LG Frankfurt/M, Urteil vom 16.07.2014, 2-13 S 91/13

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Verwalter bei kurzfristigen Liquiditätsengpässen der WEG bis zur Höhe von 10.000 € auf die Instandhaltungsrücklage zurückgreifen kann. Damals hatte die Rücklage einen Stand von 180.000 €. Ein Eigentümer ist damit nicht einverstanden und erhebt Beschlussanfechtungsklage

Das Landgericht erklärt den Beschluss für unwirksam. Er sei zu weit gefasst. Es widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung zum Beispiel Wohngeldausfälle kurzfristig über die Rücklage zu decken. Zwar könne auch über die Rücklage mit Mehrheit beschlossen werden. Ein Beschluss zur (teilweisen) Auflösung der Rücklage sei aber nur dann ordnungsgemäß, sofern dann noch eine bedeutende Rücklage übrig bleibe. Diesen Punkt habe man schlichtweg in der Beschlussfassung übersehen.

Anmerkung

Die Rechtsprechung lässt also durchaus einen Rückgriff zu. Mitbeschlossen werden sollte allerdings dann gleichzeitig, dass noch eine ausreichende Rücklage gegeben sein muss.

Maklerprovision bei Verschweigen wichtiger Angaben

OLG Oldenburg, Beschluss vom 10.07.2014, 4 U 24/14

Der Beklagte Makler hatte seine Provision schon vom Käufer erhalten. Dieser klagt jetzt aber auf Rückzahlung. Der Käufer hatte nämlich beim Makler nachgefragt, ob das Haus unter Denkmalschutz stehe. Das verneinte der Makler. Verschwiegen hatte er aber, dass die Denkmalschutzbehörde bereits eine Überprüfung und Besichtigung angekündigt hatte.

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:
www.hausundgrund-tuttlingen.de

Das Oberlandesgericht verurteilt den Makler zur Rückzahlung. Er habe seine Provision verwirkt, weil er über das Vorhaben der Gemeinde nicht aufgeklärt habe.

Ein Makler verwirke seine Provision dann, wenn er durch vorsätzlich oder zumindest grob leichtfertige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten den Interessen seines Auftraggebers zuwiderhandelt. Nichts anderes könne gelten, wenn er unvollständige Angaben mache.

Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses

BGH, Urteil vom 25.06.2014, VIII ZR 10/14

Sofern ein Mietverhältnis gekündigt wird, der Mieter aber nicht auszieht, verlängert sich das Mietverhältnis automatisch auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine der Vertragsparteien innerhalb von zwei Wochen etwas anderes erklären. So will es jedenfalls die gesetzliche Regelung:

§ 545 BGB

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

Diese Konsequenz ist vielen "Privatvermietern" unbekannt. Allerdings bauen die meisten Formularmietverträge hier vor und schließen § 545 BGB wirksam aus.

Im Fall des BGH zog der Mieter nicht aus. § 545 BGB war im Mietvertrag nicht ausgeschlossen worden. Die Vermieterin reichte innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Kündigungsfrist aber Räumungsklage ein. Die Parteien streiten jetzt vor allem darum, ob § 545 BGB das Mietverhältnis trotz Kündigung verlängert hat.

Die Vermieterin hatte hier Glück. Das Gericht wertete die Räumungsklage als Widerspruch im Sinnen von § 545 BGB. Sie wurde dem Mieter zwar erst nach Ablauf der zwei Wochenfrist zugestellt, da die Verzögerung aber nicht auf die Vermieterin sondern auf das Gericht zurückzuführen war, hielt der BGH das Mietverhältnis nicht für verlängert.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

