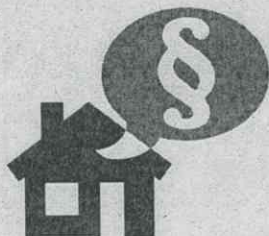


RECHTECK



Sittenwidrige Baubürgschaft durch den Arbeitnehmer?

Übernimmt ein Arbeitnehmer für seinen Arbeitgeber eine Bürgschaft zur Absicherung eines Bauvorhabens, ist diese Bausicherheit nicht von vornherein unzulässig. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Verfahren, in dem die Darlehensgeberin auf Rückzahlung eines Kredits gegen den bürgenden Arbeitnehmer klagte. Der Einwand des Arbeitnehmers, eine solche Bürgschaft sei sittenwidrig, greife trotz des arbeitsrechtlichen Näheverhältnisses zu seinem Arbeitgeber nicht ohne weiteres durch, so der Senat. Die Übernahme einer Bürgschaft könne sich für den Arbeitnehmer gelegentlich auch als günstig erweisen, wenn er etwa von der Gesundung seines Unternehmens profitiere. BGH, Urteil vom 11. September 2018, Az. XI ZR 380/16.

Die Anscheinsvollmacht des Architekten

Auch ohne Bevollmächtigung seines Architekten kann ein Bauherr für einen ungewollten Bauvertrag haften. In diesem Fall klagte ein Tiefbauer auf die Zahlung seines restlichen Werklohns gegen einen Bauherrn – mit Erfolg. Dem Einwand des Bauherrn, dass nicht er, sondern sein Architekt ohne Bevollmächtigung den Bauvertrag abgeschlossen habe, folgte der Senat nicht. Lasse der Bauherr ohne jegliches Zutun seinem Architekten völlig freie Hand bei Vertragsverhandlungen und der Durchführung des Bauvorhabens, erwecke dieser gegenüber den Bauunternehmern den Anschein, hierfür bevollmächtigt zu sein. Dieser Grundsatz der Anscheinsvollmacht gelte auch für Erteilung von Nachtragaufträgen. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 20. Dezember 2017, Az. 11 U 112/15.

Daniel Pahl, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Anforderung an Mietzahlung durch Hinterlegung

Bei einem Eigentümerwechsel muss der neue Eigentümer seine Forderungsbe-

rechtigung bezüglich des Mietzinses gegenüber dem Mieter grundsätzlich nachweisen. Geschieht dies nicht, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht zu. Das Amtsgericht stellte in einem solchen Fall fest, dass bei einer ungewissen Miet-Empfangsberechtigung des neuen Vermieters der Mietzins auch mit Erfüllungswirkung unter Rücknahmeverzicht beim Amtsgericht hinterlegt werden kann. Sobald der Mieter die Kontaktdaten des neuen Vermieters konkret erfährt, ist eine solche Hinterlegung nicht mehr schuldbefreiend. Amtsgericht Brandenburg, Urteil vom 28. September 2018, Az. 31 C 183/17.

Mieterhöhungserklärung nach der Modernisierung

Formell sind an Mieterhöhungserklärungen wegen Modernisierungsmaßnahmen keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Es reicht aus, wenn der Vermieter den Grund der Mieterhöhung plausibel und nachvollziehbar erläutert. Wurden komplexe technische Baumaßnahmen durchgeführt, so müssen diese nur insofern beschrieben werden, als dass vom Mieter – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme einer bau- oder juristisch sachkundigen Person – beurteilt werden kann, ob die Maßnahme den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirkt. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 12. Juni 2018, Az. VIII ZR 121/17.

Mietminderung wegen Verkleidung durch Gerüst?

In Berlin klagte die Mieterin einer Ladenfläche auf eine nachträgliche Mietrückzahlung wegen der Verkleidung des Gebäudes mit einem Gerüst. Das Kammergericht versagte ihr dies jedoch. Dem Ansinnen entgegen stünde, dass die Miete bereits während der betreffenden Monate um 10 Prozent gemindert gewesen sei und die Klägerin sich eine Mietrückforderung bei den Zahlungen nicht vorbehalten habe. Laut Gericht ist bis zum Abbau des Gerüsts wegen der verminderten Werbewirkung des Schaufensters, der Verschattung des Ladens und der Beeinträchtigung durch Lärm und Staub infolge der Fassadenarbeiten eine Mietminderung von bis zu 20 Prozent angemessen. Kammergericht, Urteil vom 27. August 2018, Az. 8 U 193/16.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Betreff: juris Newsletter Miet- und Wohnungseigentumsrecht vom 05.12.2018

Von: juris-Newsletter <jRGNL@juris.de>

Datum: 05.12.2018, 07:21

An: Franz Bauer <welter@rechtsanwaelte-dietz.de>

Newsletter Miet- und Wohnungseigentumsrecht

05.12.2018



juris Das Rechtsportal

03.12.2018 Mietpreisbremse: Mehr Rechte für Mieter

Der Bundestag hat beschlossen, dass die Regelungen der Mietpreisbremse transparenter und wirksamer werden sollen.

BReg

26.11.2018 Fristlose Kündigung des Mietvertrages trotz zerrüttetem Verhältnis unwirksam

Das OLG Frankfurt hat entschieden, dass schwere Pflichtverletzungen des Sohnes eines Mieters dem Mieter nicht per se zugerechnet werden können und allein keine fristlose Kündigung rechtfertigen.

OLG Frankfurt 2. Senat | 2 U 55/18

23.11.2018 Beseitigungsanspruch eines Wohnungseigentümers bei nicht genehmigter Anbringung einer Markise

Das AG München hat entschieden, dass eine Markise, die ohne den erforderlichen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft angebracht wurde, zu entfernen ist und dass eine in der Gemeinschaftsordnung unbeschränkt erlaubte Nutzungsänderung auch ein Miteinander von gewerblicher und wohnlicher Nutzung ermöglicht.

AG München | 481 C 16896/17 WEG

21.11.2018 Kein Schadensersatz wegen unwirksamer Mietpreisbremse

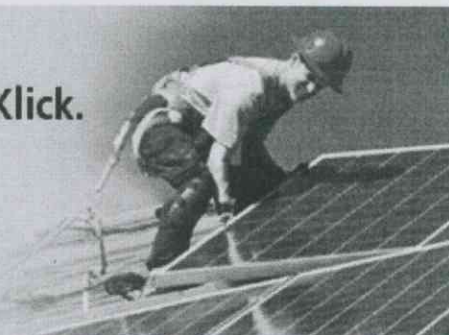
Das LG München I hat entschieden, dass der Freistaat Bayern für die nichtige Mieterschutzverordnung der Bayerischen Staatsregierung ("Mietpreisbremse") nicht auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden kann.

LG München I | 15 O 19893/17

Das ganze Energierecht auf einen Klick.

juris PartnerModul Energierecht

» Jetzt hier gratis testen!



19.11.2018 Wohnungseigentümergeinschaft: Erlaubnis eines Ladens beinhaltet nicht Nutzung als Eiscafé

Das LG Frankfurt hat entschieden, dass die Erlaubnis einer Wohnungseigentümergeinschaft, Räume im Erdgeschoss als "Laden" zu nutzen, nicht die Erlaubnis beinhaltet ein Eiscafé zu betreiben.

LG Frankfurt 2. Zivilkammer | 2-13 S 138/17

14.11.2018 Kündigungsschutzklausel bei Immobilienveräußerung als Vertrag zu Gunsten Dritter

Der BGH hat entschieden, dass es sich bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen eines kommunalen Wohnungsträgers zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter um einen echten Vertrag zugunsten Dritter handelt, der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt.

BGH 8. Zivilsenat | VIII ZR 109/18

09.11.2018 Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung wegen Wohnungsbrand des Mieters

Das AG München hat entschieden, dass der Vermieter bei einem durch den Mieter nur fahrlässig verursachten Brandschaden allein die Wohngebäudeversicherung zur Regulierung heranziehen muss, die den Mieter auch nicht in Regress nehmen kann.

AG München | 412 C 24937/17

07.11.2018 Zweckentfremdungsverbot für Nebenwohnungen gebilligt

Das VG Berlin hat entschieden, dass die verschärften Genehmigungsvoraussetzungen für die Vermietung einer Nebenwohnung an Feriengäste in Berlin verfassungsgemäß sind.

VG Berlin 6. Kammer | 6 K 666.17

Weitere Nachrichten finden Sie auf unserer Homepage.

Impressum

juris GmbH
Juristisches Informationssystem
für die Bundesrepublik Deutschland

Gutenbergstraße 23, 66117 Saarbrücken
Tel.: 0681 5866-0, Fax: 0681 5866-239
E-Mail: info@juris.de

Verantwortliche Redakteurin:
Antje Veit, Ass. jur.

Geschäftssitz: Saarbrücken
HRB 8485
AG Saarbrücken
UST-Idnr.: DE138102575

Geschäftsführer:
Samuel van Oostrom,
Johannes Weichert
Aufsichtsratsvorsitzender:
Ministerialdirigent Dr. Matthias Korte

Dieser Newsletter wurde an welter@rechtsanwaelte-dietz.de gesendet. Er wird Ihnen ausschließlich mit Ihrem Einverständnis zugesandt. Wollen Sie diesen Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten, klicken Sie bitte [hier](#).