

► Mietrecht

Auch der Miteigentümer kann mieten

| Überlässt eine Miteigentümergeinschaft gemeinschaftliche Räume einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt hierdurch regelmäßig ein (Wohnraum-)Mietverhältnis zustande. |

Daraus folgt, dass der Miteigentümer gegenüber der Gemeinschaft aller Miteigentümer zur Mietzahlung verpflichtet ist, im Gegenzug aber auch den gesetzlichen Schutz des Mieters in Anspruch nehmen kann. Der BGH (24.4.18, VIII ZR 176/17, Abruf-Nr. 201346) bestätigt damit seine frühere Rechtsprechung (BGH WM 69, 298; NZM 10, 898). Dass der mietende Miteigentümer damit Vertragspartner „auf beiden Seiten“ ist, steht dem nicht entgegen.

MERKE | Nutzt ein (bisheriger) Miteigentümer zu erwerbende Räume, sollte ein potenzieller Erwerber sich stets über die Rechtsnatur der Nutzung informieren. Anderenfalls droht ein Eintritt in den bestehenden Mietvertrag.

► Honoraranspruch

Abrechnungsabrede richtig formulieren

| Das LG Köln hält eine Klausel, wonach das Stundenhonorar anteilig pro angefangene 15 Minuten berechnet wird, für nach § 307 BGB unwirksam. Ebenso hält es eine Klausel für unwirksam, dass die abgerechneten Zeiten anerkannt werden, wenn nicht binnen 4 Wochen nach Abrechnung widersprochen wird. |

Nach Ansicht des LG verletzen die Klauseln Verbraucher und Unternehmer, § 307 BGB (24.1.18, 26 O 453/16, Abruf-Nr. 200077). Das Prinzip der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung sei verletzt (so schon OLG Düsseldorf (FamRZ 2010, 1184). Die Anerkenntnisklausel lasse das berechnete Interesse nicht erkennen. Aufgrund der im Mittelpunkt des Mandatsverhältnisses stehenden persönlichen Beziehung komme ein solches rechtliche Interesse auch nicht in Betracht.

PRAXISTIPP | Keine Bedenken bestehen, wenn für die Abrechnungsabrede formuliert wird: „Abgerechnet wird in Viertelstundenschritten. Ein Viertel des vereinbarten Stundensatzes wird für jede vollendete 15 Minuten berechnet.“ Der dadurch erzielte wirtschaftliche Nachteil sollte gering sein. Möglich wäre es auch, ein kleines Zeitintervall zu wählen (10 oder 5 Minuten).

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Vorsicht bei Zeittaktklauseln, FMP 11, 169
- Gebührenvereinbarung: BGH ändert seine Rechtsprechung, FMP 10, 113
- BGH zur Sittenwidrigkeit und Unangemessenheit von Vergütungsvereinbarungen, RVG prof. 17, 28



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 201346

Hier drohen
ungewollte Folgen



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 200077

Musterformulierung



ARCHIV
Ausgabe 10 | 2011
Seite 169