

► Mietgebrauch

Anwalt darf in den gemieteten Kanzleiräumen nicht wohnen

| Eine Klage auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs nach § 541 BGB kommt auch in Gewerbemietraumverhältnissen in Betracht. |

Werden Räume zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros vermietet und gibt der Vertrag keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Nutzung der Mieträume auch zu Wohnzwecken möglich sein sollte, ist die teilweise Nutzung des Mietobjekts als Wohnung nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt (OLG Celle 5.1.18, 2 U 94/17, Abruf-Nr. 200038).

► WEG

Verwalterbestellung allein schafft keine Anscheinsvollmacht

| Die bloße Bestellung zum Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft genügt noch nicht, im Rechtsverkehr gegenüber Dritten – hier einem Handwerksunternehmen – eine Anscheins- oder Duldungsvollmacht der WEG anzunehmen (OLG Hamm 25.1.18, 10 U 111/16, Abruf-Nr. 199891). |

Daher kann die WEG auch nicht durch einen vom Verwalter abgeschlossenen Werkvertrag nach § 631 BGB zur Zahlung von Werklohn verpflichtet werden. Ein Aufwendungsersatzanspruch des Werkunternehmers aus §§ 677, 670, 683 BGB gegen die WEG kommt nicht in Betracht, wenn von der beauftragten Maßnahme lediglich Sondereigentum betroffen ist. Dann liegt diese weder im Interesse der WEG noch entspricht sie deren mutmaßlichem Willen.

So liegt es nach Auffassung des OLG Hamm beim Einlegen einer trittschalldämmenden Folie, die unter dem späteren Laminatboden verlegt wird. Diese gehört – wie der Oberboden – zum Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Hiervon zu unterscheiden ist ein konstruktiver Schallschutz durch einen schwimmenden Estrich. Dieser ist Gebäudeteil i. S. d. § 5 Abs. 2 WEG, welcher zum Gemeinschaftseigentum zählt.

► Mieterhöhung

Trend zu offenen Küchen: Zuschlag auf die Vergleichsmiete möglich

| Nach dem Frankfurter Mietspiegel ist ein Zuschlag auf die Vergleichsmiete gerechtfertigt, wenn der Küchenbereich Teil eines Wohnraums ist oder zusammen mit dem Wohnraum eine räumliche Einheit bildet (AG Frankfurt 8.2.18, 33 C 2877/17, Abruf-Nr. 199883). |

Das ist allerdings nicht der Fall, wenn die Küche zum angrenzenden Wohn- und Essbereich hin überwiegend durch Wandflächen abgegrenzt ist. Daher hat das LG Frankfurt ein Mieterhöhungsverlangen für unberechtigt erklärt, mit welchem eine Erhöhung um 1,11 EUR pro Quadratmeter verlangt wurde.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 200038



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 199891

Trittschallfolie ist
Sondereigentum ...

... „Flüsterestrich“
hingegen nicht



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 199883

Zu viele Wände
um die Küche
„verderben“ das
Raumgefühl