



Rundbrief Frühjahr 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

trotz Pandemie und Krieg geht in Deutschland alles seinen gewohnt (über-)bürokratischen Gang. Das Bürokratiemonster Zensus soll im Mai stattfinden und zusätzlich werden Eigentümer auch noch mit einer weiteren Steuererklärung im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform belastet. Details hierzu sind noch völlig unklar, der Eigentümer ist dazu aber schon im Sommer verpflichtet. Wir schildern Ihnen in einem Special die wichtigsten Grundzüge.

I. Grundsteuerreform

Zuerst einmal eine Warnung: Seien Sie vorsichtig, was Sie im Internet lesen. Grundsteuer ist Ländersache und Bayern geht hier einen anderen Weg als viele andere Bundesländer.

Was ist bisher bekannt? Obwohl die neue Grundsteuer erst 2025 in Kraft treten wird, müssen Eigentümer schon zwischen Juli und 31. Oktober diesen Jahres dafür eine extra Steuererklärung abgeben. Jeder muss das selbst machen, die Immobilienverwaltung darf und kann hier nicht tätig werden. Die nötigen Formulare sollen erst ab 1. Juli auf der Homepage der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt werden. Die Erklärung muss vom Eigentümer grundsätzlich online über <http://www.elster.de/> eingereicht werden. Viele sind hier noch gar nicht registriert bzw. müssen hier ihren Steuerberater bemühen, der mit den ganzen Corona-Hilfen vermutlich eh heillos überlastet sein wird. Aktuelle Informationen können Sie zum Beispiel beim Bayerischen Landesamt für Steuern unter <https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Steuerarten/Grundsteuer/default.php?f=LfSt> abrufen, wo Sie auch eine FAQ-Liste mit häufig gestellten Fragen finden. Außerdem ist unter 089/30 70 00 77 eine Info-Hotline des Landesamtes für Steuern erreichbar. Anhand der von Ihnen zu übermittelnden Daten werden die Finanzämter dann die neue Berechnungsgrundlage für Ihre Grundsteuer ermitteln. Die Gemeinden werden dann 2024 neue Grundsteuerbescheide versenden. Erst aus diesen werden Sie dann ersehen können, wie hoch Ihre neue Grundsteuer tatsächlich sein wird. Als kleine Hilfestellung: Fast alle Daten, wie z.B. auch die Fläche des Grund und Bodens, finden Sie in der Regel in Ihrem Kaufvertrag, oft auf der zweiten Seite.

II. Wichtig: Wasserschäden durch undichte Silikonfugen

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Gebäudeversicherung bei Wasserschäden infolge undichter Silikonfugen nicht zahlen muss! Das ist aber sehr häufig die Ursache von Wasserschäden. Es kann hier um Folgeschäden im Bereich von mehreren zehntausend Euro gehen. Wir appellieren daher dringend an alle Eigentümer, die Silikonfugen gerade im Bereich Dusche und Badewanne nachweislich regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf erneuern zu lassen. Wenn es zu einem Schaden kommt und die Versicherung nicht zahlt, kann die Gemeinschaft den Eigentümer sonst unter Umständen in Regress nehmen.



III. Wohnungseigentumsrecht

- Zuständigkeit bei der Abwehr von Störungen

Das neue Wohnungseigentumsrecht hat im Dezember 2020 auch eine Vielzahl neuer Kompetenzen eingeführt. Erstaunlich schnell erging hierzu schon eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs, wobei das Verfahren aber schon 2019 eingeleitet worden war.

Auf einen Nenner gebracht: Ist der räumliche Bereich des Sondereigentums von den Störungen betroffen, ist nur der Sondereigentümer zuständig. Ist das Gemeinschaftseigentum betroffen, nach dem neuen § 9 a Abs. 2 WEG ausschließlich die Gemeinschaft. Bei Mischfällen, in denen sowohl das Sonder- als auch das Gemeinschaftseigentum tangiert sind, kann der Sondereigentümer auch tätig werden, jedoch grundsätzlich nur Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche geltend machen.

Im vorliegenden Fall ging es um einen zu hohen Neubau eines Hauses noch in der gleichen Eigentümergeinschaft, der dem Sondereigentümer den bisher bestehenden Ausblick auf einen Fluß verbaute.

BGH, Urteil v. 11.06.2021, V ZR 41/19 in NZM 2021, 614

- Rechtsprechungsänderung: Auch bei Untergemeinschaft nur eine einheitliche Abrechnung

Es gibt gerade bei größeren Eigentümergeinschaften in der Gemeinschaftsordnung manchmal die Regelung, dass Untergemeinschaften gebildet werden und diese finanziell eigenständig zu betrachten sind. Oft findet sich dabei sogar die Formulierung, diese seien wie eine eigene Eigentümergeinschaft zu betrachten bzw. dass in Angelegenheiten, die nur eine Untergemeinschaft betreffen, auch nur diese stimmberechtigt sein soll. Aber Vorsicht, es sind eben gerade keine eigenständigen Eigentümergeinschaften. Sie können daher nur einen Verwalter für die gesamte WEG haben, es muss eine Eigentümerversammlung für die gesamte WEG geben und auch eine einheitliche Abrechnung für die gesamte Gemeinschaft. Der Bundesgerichtshof ändert nach nur 9 Jahren damit schon wieder seine Rechtsprechung. Damals hatte er noch zugelassen, dass Untergemeinschaften eigene Wirtschaftspläne und Abrechnungen beschließen dürften. In der neuen Besetzung vertritt der Bundesgerichtshof nun die Auffassung, dass es im Wohnungseigentumsrecht kein Nebeneinander von Teilabrechnungen geben kann. Das diene auch der Rechtssicherheit, da ansonsten unklar wäre, ob und wie man Abrechnungen anfechten müsse. Auch wenn es für die einzelnen Häuser getrennte Rücklagen gibt, ist die Rücklagendarstellung doch Sache der gesamten Eigentümergeinschaft. Das sieht man auch schon daran, dass Kontoinhaber nur die gesamte WEG ist.

Der Bundesgerichtshof sieht auch viele derartige Regelungen in Teilungserklärungen als unklar an und bestätigt, dass es im Zweifel Sache der gesamten Gemeinschaft bleibt. In der Regel wird mit solchen Regelungen also nur gemeint sein, dass für die Untergemeinschaften in der (gesamten) Jahresabrechnung lediglich unterschiedliche Buchungskonten ausgewiesen sein müssen.

BGH, Urteil v. 16.07.2021, V ZR 163/20 in NZM 2021, 692



- Rechtsformwechsel des Verwalters

Jeder beginnt einmal klein. So auch diese Verwalterin, die ursprünglich als Einzelkauffrau begonnen hatte und nun eine GmbH gründete. Als nun in einer von ihr verwalteten Eigentümergeinschaft wieder die Verwalterwahl anstand, wurde die GmbH gewählt. War das nun eine (neue) Wahl oder eine Wiederwahl? Die Frage ist daher entscheidend, weil bei der Neubestellung von der Rechtsprechung oft Vergleichsangebote gefordert werden, bei einer bloßen Wiederwahl hingegen nicht.

Ein Eigentümer wollte das gerichtlich überprüfen lassen und legte dagegen Anfechtungsklage an, scheiterte damit jedoch am Bundesgerichtshof. Während die Untergerichte noch seiner Meinung gefolgt waren, ließ der Bundesgerichtshof die Kirche im Dorf. Wie auch bei der rechtlichen Verschmelzung juristischer Personen geht auch bei der Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens auf eine GmbH sowohl der Verwaltervertrag als auch die Bestellung auf die GmbH automatisch über. Es lag hier also nur eine Wiederwahl vor.

BGH, Urteil v. 02.07.2021, V ZR 201/20

- Wohnen im Teileigentum

Normalerweise sind Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von der Nutzung her etwas gänzlich anderes. Im Teileigentum wohnt man nicht. Ausnahmen bestätigen jedoch die Regel. Hier wurde 1973 eine Anlage aus einem Gebäude und einer Scheune in eine Eigentümergeinschaft umgewandelt. In dem Gebäude befanden sich acht Wohnungen, die Scheune wurde als Teileigentumseinheit mit der Zweckbestimmung „Lager“ versehen. Vierzig Jahre später riss der Teileigentümer die Scheune ab und errichtete dort ein Einfamilienhaus. Das gefiel den restlichen Eigentümern nicht. Die Eigentümergeinschaft verlangte von dem Häuslebauer, die Nutzung als Wohnhaus zu unterlassen. Damit gewannen sie auch vor Amts- und Landgericht. Der Bundesgerichtshof war jedoch anderer Auffassung. Obwohl nun ein Wohnhaus statt einer Scheune existierte, wertete er die Einheit rechtlich weiter als Teileigentum. Es ginge nicht einfach, dass ein einzelner Eigentümer ohne Zustimmung aller anderen Eigentümer durch einen Nachtrag zur Teilungserklärung einfach Wohn- in Teileigentum umwandelt oder umkehrt. Auch sah die Teilungserklärung hierfür keine Änderungsmöglichkeit vor, wie man es zum Beispiel manchmal (vor allem bei Bauträgern) sieht.

Man hatte nun also eine zweckbestimmungswidrige Nutzung. Eine solche ist nach der Rechtsprechung aber ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr stört als die eigentlich beabsichtigte Nutzung. Hier lag eine Scheune vor, die Nutzung war aber als Lager vorgesehen. Der Bundesgerichtshof kam in seiner Auslegung aber zu dem Schluss, dass die Teileigentumseinheit für jeglichen anderen gewerblichen Zweck genutzt werden hätte dürfen. Das auch, weil der Eigentümer nach der Teilungserklärung zu beliebigen baulichen Veränderungen berechtigt war. Eine Wohnung stört unter Umständen mehr als ein Gewerbe, wenn ansonsten in der Anlage nur Gewerbeeinheiten wären. Da hier ansonsten aber nur Wohnungen vorhanden waren, hielt sich die Wohnnutzung im Rahmen. Auch dass eine Wohnung ganztags genutzt wird und ein Gewerbe in der Regel nicht, war aus Sicht der obersten Zivilrichter irrelevant, da es auch Gewerbearten gebe, die nachts oder am Wochenende betrieben werden. In dritter Instanz gewann der Häuslebauer somit und durfte sein Einfamilienhaus nutzen.

BGH, Urteil v. 16.07.2021, V ZR 284/19



- Zeitliche Begrenzung von Straßenbaukosten

Behörden brauchen manchmal sehr lange. Gerade bei komplizierten Straßenbauvorhaben kann es dann schon einmal vorkommen, dass Erschliessungskosten erst nach Jahrzehnten berechnet werden und die Anlieger schockieren. Bayern hatte hier schon 2018 reagiert und die Möglichkeit, Straßenausbaubeiträge zu erheben, abgeschafft. Für den Bund hat nun auch das Bundesverfassungsgericht reagiert. Landesrechtliche Vorschriften, nach denen Grundstückseigentümer ewig für Straßenbaukosten herangezogen werden können, verstossen gegen das Grundgesetz. Es gebe hier das sogenannte Gebot der „Belastungsklarheit“. Insbesondere seien auch Regelungen bedenklich, die zwar eine Verjährung vorsähen, aber an die Widmung der Straße anknüpften, weil das für den Normalbürger nicht erkennbar ist.

BVerfG, Beschluss v. 03.11.2021, 1 BvL 1/19

- Selbstbehalt bei der Gebäudeversicherung

Um die Prämien bei der Gebäudeversicherung nicht extrem hoch werden zu lassen, werden üblicherweise Selbstbehalte vereinbart. Aber wer trägt diese, wenn es dann tatsächlich zu einem Schadensfall kommt? Eine Idee wäre, den Selbstbehalt zwischen geschädigtem Sondereigentümer und Eigentümergemeinschaft aufzuteilen. Dieser Ansicht hat das Landgericht Frankfurt am Main jedoch eine Abfuhr erteilt. Da der Selbstbehalt quasi ein Bestandteil der Versicherungsprämie ist, hat allein die Gemeinschaft diesen zu übernehmen. Hinzu kommt nach Auffassung des Gerichts auch, dass die Gebäudeversicherung verschuldensunabhängig reguliert. Und der einzelne Eigentümer habe auch keine Möglichkeit, den Selbstbehalt bei sich selbst irgendwie zu versichern. Letztlich zahlt er ein kleines bisschen doch für den Selbstbehalt mit, da dieser ja nach dem üblichen Kostenverteilungsschlüssel auf alle Eigentümer umgelegt wird.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 20.05.2021, 2-13 S 149/19 in NZM 2021, 734

- Sanierung schlägt Nutzungsverbot

In einer Tiefgarage einer Eigentümergemeinschaft gab es Brandschutzmängel. Die Gemeinschaft beschloss daraufhin ein Nutzungsverbot. Aus Sicherheitsgründen absolut nachvollziehbar. Der Bundesgerichtshof betonte daher auch, dass die Verhängung eines Nutzungsverbots aus Gründen der Verkehrssicherung möglich ist. Dieses Nutzungsverbot darf aber nicht bis in alle Ewigkeit aufrecht erhalten werden. Wenn – wie hier – dadurch als mittelbare Folge auch die Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt oder sogar vollständig ausgeschlossen wird, ist ein dauerhaftes Nutzungsverbot nicht zulässig. Die Gemeinschaft wäre daher verpflichtet, die Brandschutzmängel abzustellen.

BGH, Urteil v. 15.10.2021, V ZR 225/20 in NZM 2021, 936

- Einsichtnahme vor Auskunft

Aus dem Mietrecht ist schon bekannt, dass der Mieter zuerst Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen hat, um dann konkrete Beanstandungen zu äußern. Ähnliches entschied das Landgericht Frankfurt am Main nun für das Wohnungseigentumsrecht. Ein Eigentümer hat zuerst nur einen Anspruch auf Einsicht in die Unterlagen, bevor er dann Auskunft verlangen darf. Konkret verklagte hier ein Eigentümer die Gemeinschaft, weil ihm Firmen nicht genannt worden waren, die eine Sanierung in der Wohnanlage durchgeführt hatten. Das Landgericht wies dies ab und empfahl dem Kläger, seine Klage zurückzunehmen.

LG Frankfurt am Main, Hinweisbeschluss vom 27.07.2021, 2-13 S 120/20 in NZM 2021, 809



- Zuständigkeit bei Störungen des Sondernutzungsrechts

Das neue Wohnungseigentumsrecht, das im Dezember 2020 in Kraft trat, regelte die Zuständigkeiten relativ eindeutig. Ist das Gemeinschaftseigentum von Störungen betroffen, ist die Gemeinschaft zuständig. Ist nur das Sondereigentum betroffen, z.B. weil der Nachbar zu laut ist, muss der Sondereigentümer auch selbst aktiv werden.

Wie ist es aber nun beim dem Mischwesen Sondernutzungsrecht? Ein oberirdischer Stellplatz oder ein Gartenanteil oder die Terrasse im Garten sind ja kein Sondereigentum, sondern Gemeinschaftseigentum, an dem lediglich ein Sondernutzungsrecht besteht. De facto kann der Berechtigte es nutzen wie ein Sondereigentümer, aber es gibt einige wichtige Unterschiede.

Hier hatte ein Eigentümer auf Gemeinschaftsgrund eine Mauer und einen Zaun errichtet. Dadurch wurden zwei Stellplätze (Sondernutzungsrecht) beeinträchtigt, da man nicht mehr so gut rangieren konnte. Der Sondernutzungsberechtigte (nicht die Gemeinschaft) klagte auf Beseitigung. Das Amtsgericht meinte, in Ordnung. Das Landgericht wies die Klage ab, da Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums nur von der Gemeinschaft verfolgt werden können. So sah es im Grundsatz auch der Bundesgerichtshof. Weil das Sondernutzungsrecht aber quasi wie ein Sondereigentum wirke, konnte der Berechtigte ausnahmsweise auch selbst klagen. Die juristische Begründung der Bundesrichter war etwas komplizierter, aber würde hier zu weit führen.

BGH, Urteil v. 01.01.2021, V ZR 48/21

IV. Mietrecht

- Schriftform bei Gewerbemiete erst bei mehr als einem Jahr

Ein harmloser und kurzer Paragraph, der jedoch weite Kreise zieht und schon viele Gerichte beschäftigt hat: § 550 BGB. Dort steht im Wesentlichen „Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.“

Die Rechtsprechung hat daraus abgeleitet, dass Schriftformverstöße dazu führen, dass ein Vertrag nur auf unbestimmte Zeit läuft, und zwar auch, wenn er eigentlich auf bestimmte Zeit abgeschlossen war. Im Gewerbemietrecht, wo Verträge oft auf lange Zeit geschlossen werden, fatal. Und es reichen schon Kleinigkeiten, um einen Schriftformverstoß zu begründen. Schnell mal eine Vertragsklausel mündlich oder per Mail abändern, verbietet sich daher von selbst.

Nun hat der Bundesgerichtshof aber zumindest entschieden, dass Änderungen nur dann der Schriftform bedürfen, wenn sie sich für längere Zeit als ein Jahr auswirken. Wird also beispielsweise eine Vereinbarung getroffen, dass die Miete für drei Monate aus irgendeinem Grund reduziert ist, ginge das auch ohne Schriftform. Der Bundesgerichtshof leitet das aus dem Zweck des § 550 BGB ab. Dieser soll einen Käufer einer Immobilie, der dadurch den Mietvertrag übernimmt schützen. Und zwar davor, an Vereinbarungen gebunden zu sein, die länger als ein Jahr binden.

BGH, Beschluss v. 15.09.2021, XII ZR 60/20 in NZM 2021, 929



- Bedürfnis bei Schönheitsreparaturen intransparent

Es war so was von klar, dass so ein Urteil mal kommt. Jahrelang hatte der Bundesgerichtshof die jedermann verständlichen Fristen von 3, 5 und 7 Jahren in Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt, weil die Wohnung bei unterschiedlichen Mietern ja unterschiedlich stark abgewohnt sein kann. Derweil hätte er doch ohne weiteres feststellen können, dass diese Fristen eine widerlegbare Vermutung sind, also der Mieter beweisen kann, dass er die Wände geschont hat. In Folge dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung haben Heerscharen von Juristen dann die Quadratur des Kreises versucht und immer wieder neue Formulierungen für Schönheitsreparaturklauseln entworfen. Die Folgende war nun Gegenstand der Prüfung vor dem Landgericht Halle: „Soweit zur Beseitigung der durch die Nutzung des Mieters während der Mietzeit entstandenen Abnutzungserscheinungen und Verschmutzungen dazu ein Bedürfnis besteht, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Ausführung der notwendigen Arbeiten verpflichtet.“ Diese Formulierung kam der vom Bundesgerichtshof gewollten Vorgehensweise entgegen: Schönheitsreparaturen nur bei Bedarf, nur wenn notwendig.

Das Landgericht Halle erklärte diese Klausel nun aber für intransparent, also nicht klar verständlich. Damit sei die Klausel unwirksam.

LG Halle, Hinweisbeschluss v. 08.07.2021, 1 S 36/21

- Mieterwechsel bei Wohngemeinschaften

Gerade in Unistädten vermieten Vermieter oft nicht an „klassische“ Mieter, sondern an Wohngemeinschaften, zum Beispiel aus Studenten. Hier passiert es dann natürlich oft, dass einer der Mieter fertig studiert hat und dann aus dem Mietvertrag heraus will. Bloßer Auszug beendet aber noch nicht seine Mieterstellung. Teilkündigungen sind nicht zulässig. Wenn der Vermieter sich nicht auf eine Vertragsänderung einlässt, könnte man nun vielleicht auf die Idee kommen, dass ein Vertragsabschluss mit einer Wohngemeinschaft automatisch einen ständigen Wechsel beinhaltet. Dem ist aber nicht so, entschied das Landgericht Berlin. Einem Vermieter ist es nach Ansicht des Gerichts auch dann nicht zuzumuten, der Auswechslung einzelner Mieter zuzustimmen, wenn er schon bei Vertragsabschluss wusste, dass die Mieter eine Wohngemeinschaft betreiben wollen und deshalb ein Interesse daran haben, bei Auszug einzelner Mieter neue Wohngemeinschaftsmitglieder aufzunehmen. Würde man das anders sehen, hätte das zur Folge, dass der Vermieter auf Ewigkeit an einen Mietvertrag mit einer – sich ständig wandelnden – Wohngemeinschaft gebunden wäre. Die Mieter sind auch nicht schutzlos gestellt, sie können an einen Neuen untervermieten.

LG Berlin, Urteil v. 18.08.2021, 64 S 261/20

- Untervermietung bei Einzimmerwohnung

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten, wie § 540 BGB regelt. Hiervon macht § 553 BGB für den Bereich der Wohnraummiete eine wichtige Ausnahme. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil (!) des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen



Erhöhung einverstanden erklärt. Bei dem hier entschiedenen Fall einer Einzimmerwohnung stellt sich natürlich die Frage, wie man da überhaupt einen Teil überlassen will. An diese sehr interessante Frage, die höchstrichterlich noch nicht entschieden ist, traute sich das Landgericht allerdings nicht heran. Außerdem müsste der Mieter aber zu einer Teilüberlassung noch Näheres vortragen. Das Landgericht forderte hierfür ein „Überlassungskonzept“. Der Vermieter hatte hier seine Erlaubnis darum zu Recht verweigert.

Landgericht Berlin, Zurückweisungsbeschluss vom 15.07.2021, 67 S 87/21 in NZM 2021, 806

- Zweckentfremdung von Wohnraum

In München ist Wohnraum Mangelware. Daher gibt es eine Satzung, die Zweckentfremdung von Wohnraum verbietet und sogar ein Online-Portal, wo jedermann anonym melden kann, wenn er glaubt, sein Nachbar nutze die Wohnung entgegen der Satzung. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt beispielsweise vor, wenn Wohnraum für mehr als 8 Wochen im Kalenderjahr als Ferienwohnung genutzt wird und sogar, wenn er länger als 3 Monate lang leer steht. Heftige Maßnahmen der Behörden, die aber von Gerichten nicht immer so akzeptiert werden.

Der Verwaltungsgerichtshof München hatte sich mit einem Fall zu befassen, in dem eine Stewardess ihre Wohnung über AirBnB zur Vermietung angeboten hatte. Ein Nachbar zeigte sie bei der Behörde an und trug vor, dass sie „seit Jahren und das immer für Monate gegen gutes Geld ihre Wohnung hauptsächlich an reiche Araber“ vermiete, während sie selbst in der ganzen Welt unterwegs sei. Die Behörde erliess daraufhin einen Bescheid, den das Gericht jedoch als rechtswidrig ansah und aufhob. Zwar verstieß die Vermieterin gegen die mehr als 8 Wochen, die Satzung sieht jedoch eine Ausnahme vor. Danach ist die zweckbestimmungswidrige Nutzung genehmigungsfähig, wenn schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen, wie zum Beispiel bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz. Da die Stewardess die Wohnung aber zumindest zeitweilig selbst als „Heimstatt im Alltag“ nutzte, ging dem Wohnungsmarkt kein Wohnraum verloren.

VGH München, Beschluss vom 26.07.2021, 12 B 21.913

- Zahlung heilt nicht die ordentliche Kündigung

Ist ein Mieter mit der Miete in einer Höhe in Verzug, die eine fristlose Kündigung rechtfertigt, sprechen gute Anwälte gleichzeitig auch eine ordentliche Kündigung mit aus. Warum zwei Kündigungen, wenn doch der Grund der gleiche ist, nämlich derselbe rückständige Geldbetrag? Hintergrund ist, dass eine fristlose Kündigung gegenstandslos wird, wenn der Mieter die Rückstände (in voller Höhe) ausgleicht. Der Vermieter führt dann aber vielleicht bereits einen Prozess gegen ihn oder hat die Wohnung schon inseriert oder gar schon einen Mietvertrag mit einem neuen Mieter unterzeichnet. Die ordentliche Kündigung, mit der normalen Kündigungsfrist, die als zweites Standbein hier mit ausgesprochen wurde, hilft daher. Sie hat Bestand. Anderer Auffassung war zwar das Landgericht Berlin, dem der Bundesgerichtshof aber eine klare Absage erteilt hat. Die Bundesrichter waren hier richtig sauer, weil das Landgericht sich gegen die jahrelange Rechtspraxis des Bundesgerichtshofs gestellt hatte. Das konnte man dann auch dem Urteil entnehmen, in dem die Bundesrichter dem Landgericht vorwarfen, Grundsätze der Gesetzesauslegung missachtet zu haben und ein den anerkannten Methoden entsprechendes Vorgehen grundlegend verkannt zu haben. Juristisch ist das eine deutliche Ohrfeige für das Landgericht.

BGH, Urteil v. 13.10.2021, VIII ZR 91/20



- Erweiterung der bayerischen Mietpreisbremse

Die in Bayern geltende Mieterschutzverordnung musste reformiert werden, da die alte zum Jahreswechsel auslief. Während früher nur 162 Gemeinden unter die Verordnung fielen, sind es nun stattliche 203, in denen die Vermieter nun gegängelt werden. Neuvermietungen dürfen maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Kappungsgrenze, also um was man die Miete maximal erhöhen darf, beträgt dort 15 % statt 20 %. Aus unserem Geschäftsgebiet zählen beispielsweise dazu: München, Karlsfeld, Erding, Moosburg a. d. Isar, Ottobrunn, Unterhaching, Unterföhring, Kolbermoor, Landshut, Ergolding, um nur ein paar zu nennen.

- Baumfällen kann umlagefähig sein

Auf den Mieter können Kosten der Gartenpflege umgelegt werden. So regelt es § 2 Nr. 10 BetrKV. Wie alle Nebenkosten hat aber auch diese Position zur Voraussetzung, dass es sich nicht um eine einmalige Sache handelt, wie Reparaturen, sondern dass es laufend anfällt. Zwar haben die Gerichte schon entschieden, dass laufend nicht unbedingt jährlich bedeuten muss. Auch Wartungen, die beispielsweise nur alle paar Jahre anfallen, können darunter fallen.

Interessant wird es aber bei dem Fällen eines Baums, da er ja schließlich nur einmal gefällt wird und nicht laufend. Die Bundesrichter waren aber der Auffassung, dass man hier das große Ganze sehen muss, also sich nicht nur auf den Baum fokussieren, sondern den ganzen Garten im Blick haben. Und da zählt es eben auch zur Regelmäßigkeit, dass morsche, nicht mehr standsichere Bäume gefällt werden. Offen gelassen hat der Bundesgerichtshof hingegen die Frage, ob die Fällung eines noch guten Baums ebenfalls umlagefähig sei.

Der Bundesgerichtshof legte auch die Ziffer 10 der Betriebskostenverordnung aus, da dort nur von der Erneuerung von Gehölzen die Rede ist. Eine Fällung sei aber Voraussetzung für eine Erneuerung und daher auch von dieser Vorschrift umfasst.

BGH, Urteil v. 10.11.2021, VIII ZR 107/20

V. Übersicht Verzugszinsen

Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). Üblicherweise könnte er sich halbjährlich ändern.

Seit Juli 2016 ist er jedoch unverändert bei -0,88 %, so dass der Verzugszins 4,12 % beträgt.

Impressum:

Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH
Innere Regensburger Str. 4, 84034 Landshut
0871/92326-0 • Fax: -29
Gerichtsstand Landshut, Registergericht HRB 2322
Geschäftsführer Georg Wolf, Alois J. Paukner

Paukner & Wolf Hausverwaltungs GmbH
Einsteinstraße 159, 81675 München
089/4161939-28 • Fax 089/4161939-29
Gerichtsstand München, Registergericht HRB 233056
Geschäftsführer: Georg Wolf, Alois J. Paukner

Telefonzeiten Mo. bis Do. von 08.00 - 12.00 Uhr & 13.30 – 17.00 Uhr, Fr. von 08.00 – 13.00 Uhr

www.paukner.com; info@paukner.com

Redaktion: Rechtsanwalt Ralf Anneser, Syndikusrechtsanwalt und Prokurist der Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH, Innere Regensburger Straße 4, 84034 Landshut. Tel. 0871/92326-42, Fax: 0871/92326-93, E-Mail: recht@paukner.com

Vorbehalt: Trotz sorgfältiger Recherchen kann eine Garantie oder Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Rundbrief übernommenen Informationen nicht übernommen werden.