



Rundbrief Herbst/Winter 2022/2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein nicht sehr schönes Jahr mit Krieg und Krisen geht zu Ende. Die Aussichten für nächstes Jahr sind derzeit nicht viel besser. Wir werden uns umstellen müssen. Wegen der steigenden Kosten kommen immer mehr die Energiekosten auf den Prüfstand.

Zu einem in dem Zusammenhang immer mehr angefragten Thema, Photovoltaik-Anlagen auf Balkonen, geben wir Ihnen Infos in einem Special. In einem weiteren Special beleuchten wir kritisch die anstehende Aufteilung der CO₂-Umlage. Last but not least dürfen wir Ihnen dann wie gewohnt einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung geben.

I. In eigener Sache: Weihnachtsspende statt Geschenke

Soziales Engagement ist in der heutigen Zeit wichtiger denn je. Dieses Jahr wurden unsere Spenden an die Palliativstation von LAKUMED Achdorf wieder erhöht. Vor vielen Jahren haben wir uns firmenintern dafür entschieden, keine Kundengeschenke mehr zu verteilen und das Budget besser hier „anzulegen“. Wir konnten uns selbst von der hervorragenden und wichtigen Arbeit dieser Krankenhausstation überzeugen. Für eine Zimmer-Erstausrüstung wurde gespendet und seitdem unterstützen wir die Palliativstation jährlich. Chefarzt Prof. Dr. Bruno Neu, Vorsitzender des Fördervereins Palliativmedizin Landshut e.V. dankte bei der Spendenübergabe und erklärte, „Wir freuen uns, dass wir mit der Spende jene Maßnahmen für die Patienten finanzieren können, die nicht von den Krankenkassen bezahlt werden“. Dazu zählen zum Beispiel: spezielle Therapien, wie Musik-, Atem-, Aroma- oder Kunsttherapie.



Bildquelle: Sabine Polacek / LAKUMED Kliniken

II. Special: Photovoltaik am Balkon

Angesichts der massiv steigenden Strompreise häufen sich die Anfragen nach Photovoltaikanlagen am Balkon. Fährt man durch die Städte, sieht man auch immer häufiger ein oder zwei Solarmodule am Balkon oder auf Terrassen. Mit dem eigenen „Balkonkraftwerk“ autark zu sein, ist eine charmante Idee.

Anders als bei großen PV-Anlagen wird hier der Strom primär üblicherweise auch nicht gegen Vergütung in das öffentliche Stromnetz eingespeist, sondern steht rein für den Eigenbedarf zur Verfügung.

Weit gefehlt, wenn man jedoch glaubt, man geht einfach in den Baumarkt, kauft ein Solarmodul und steckt es in die vorhandene Steckdose. Im Vorfeld ist technisch Einiges zu beachten, und wir wären nicht in Deutschland, wenn es nicht eine Vielzahl bürokratischer Vorschriften zu beachten gäbe.

Vom Technischen ist es erst einmal so, dass ein Solarmodul Gleichstrom erzeugt. Im Haus ist aber Wechselstrom vorhanden. Man braucht also einen sogenannten Wechselrichter, um den Strom ins Hausnetz einzuspeisen.

Wichtig ist auch, dass die Anlage nicht in eine handelsübliche (Schuko-)Steckdose angeschlossen werden darf. Man braucht dafür eine sogenannte Wieland-Steckdose. Diese sollte unbedingt von einem Elektrofachbetrieb eingebaut werden, um Haftungsfragen zu vermeiden.

Der Stromzähler muss über eine sogenannte Rücklaufsperrung verfügen oder in der Lage sein, in zwei Richtungen messen zu können. Warum das? Nun, vereinfacht gesagt kommt der Strom üblicherweise von der Straße. Kommt nun der Strom zusätzlich über die Mini-PV-Anlage, also aus der anderen Richtung, kann es sein, dass der Stromzähler rückwärts zählt. Aus Sicht des Verbrauchers natürlich optimal, aber der Energieversorger wird damit nicht ganz einverstanden sein...

Bei der Anbringung der Solarmodule ist zu beachten, dass diese sicher montiert sind und vor allem bei starkem Wind nicht einige Stockwerke tiefer in den Garten hinunterfallen.

Woran viele auch nicht denken, ist die Blendwirkung mancher Module, die das Sonnenlicht dann auch in benachbarte Wohnungen spiegeln. Hier gibt es schon reflexarme Versionen auf dem Markt.

Auch ist zu beachten, ob der Standort geeignet ist, oder vielleicht durch Bäume oder anderweitig beschattet wird. Gerade bei den derzeitigen Umweltbelastungen ist auch daran zu denken, dass die Anlage Patina ansetzen kann und zur Erhaltung ihrer Leistungsfähigkeit auch regelmäßig gereinigt werden sollte. Man sollte daher auch nach der Anbringung noch an die Module hinkommen und bedenken, wie sehr sich die Unterlieger über die Reinigung freuen.

Auch formell ist vieles zu beachten, von der zuvor einzuholenden Zustimmung zur baulichen Veränderung in der Eigentümerversammlung sowie beim Vermieter über die Anmeldung solcher Anlagen beim Netzbetreiber, dem Eintrag in das Marktstammdatenregister (MaStR) bei der Bundesnetzagentur bis hin zu steuerlichen Fragen.

Die maximale Leistung einer Solaranlage wird in Watt Peak (Wp) gemessen. Peak heißt übersetzt „Spitze“, es ist also nicht die Leistung, die die Anlage durchschnittlich erbringt. In der Praxis kann es durch schlechtes Wetter, Beschattung durch Bäume oder auch durch verdrehte

Module weitaus weniger sein. In der Regel haben Balkonanlagen eine Leistung von maximal 600 Wp. Damit kann ein Vier-Personen-Haushalt ca. 10 % seiner jährlichen Stromkosten einsparen, was dann natürlich mit den Anschaffungskosten gegenzurechnen ist. Die Ersparnis wird oft überbewertet. Es kann über zehn Jahre dauern, bis sich die Anschaffungskosten amortisieren.

Steuerlich wird es nun richtig interessant. Ein Grund, warum viele die Anbringung einer Solaranlage gescheut hatten, waren die vielen steuerlichen Folgen sowohl im Bereich Umsatzsteuer als auch Einkommensteuer.

Wie sah es bisher aus? Von der Einkommensteuer her waren Einnahmen aus der Einspeisevergütung üblicherweise als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu klassifizieren. Für Manche war das fatal, da gewerbliche Einkünfte auch andere Einkunftsarten (z.B. Vermietungseinkünfte) steuerlich schlecht stellen („infizieren“) konnten. Zusätzlich zu den entsprechenden Angaben in der Steuererklärung war dann auch noch eine Anlage (EÜR) abzugeben und dafür eine Einnahmen-Überschussrechnung zu erstellen.

Bei der Umsatzsteuer konnten diejenigen, die sich so eine kleine Photovoltaikanlage angeschafft hatten, zwar als sogenannte Kleinunternehmer durchgehen. Dann bestand aber nicht die Möglichkeit, sich die Umsatzsteuer auf die Anlage zurückzuholen. Viele verzichteten daher auf diese Steuerbefreiung und wählten die normale Besteuerung. Das hatte aber auch den Pferdefuß, dass nun (auch der selbstverbrauchte) Strom der Umsatzsteuer unterlag.

Da viele mit der Abgabe der entsprechenden Steuererklärungen überfordert waren und den Steuerberater einschalteten, kam noch weiterer Aufwand hinzu.

Ab 2023 sollen nun für ab dann in Betrieb genommene Anlagen erhebliche Entlastungen greifen.

Im Einkommensteuerrecht soll gelten: Bei Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von bis zu 15 kW (peak) pro Eigentumswohnung und sogar bis zu 30 kW (peak) bei Einfamilienhäusern soll eine komplette Steuerbefreiung gelten, egal ob der Strom selbst genutzt oder eingespeist wird. § 3 des Einkommensteuergesetzes, der die sog. Steuerfreien Einnahmen behandelt, soll insoweit geändert werden. Da es steuerfreie Einnahmen sind, entfällt auch die Gewinnermittlungspflicht über eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Im Gegenzug sind nach § 3 c EStG die Ausgaben für die Photovoltaikanlage nicht mehr als Werbungskosten absetzbar.

Letzteres ist natürlich recht unangenehm. Um das abzufedern, soll es aber eine Änderung in § 12 des Umsatzsteuergesetzes geben. Statt 19 % Mehrwertsteuer soll künftig gar keine mehr für Kauf oder Montage einer Photovoltaikanlage anfallen.

III. Special: CO-Aufteilungsgesetz

Beim Heizen unter Verwendung von Öl und Gas ist eine sogenannte CO₂-Abgabe zu zahlen. Das Ganze soll dem Klimaschutz dienen.

Laienhaft ausgedrückt funktioniert das so: Ein Unternehmen darf nur eine bestimmte Menge von CO₂ ausstoßen, hat also nur ein bestimmtes Limit, die Umwelt zu verschmutzen. Eine Überschreitung und damit größere Umweltverschmutzung ist für ein Unternehmen aber leicht möglich. Emittiert es mehr, muss es sich lediglich von anderen nicht verbrauchte Mengen kaufen. Hier hat sich ein für die Beteiligten sehr rentabler Markt gebildet, bei dem CO₂-Verschmutzungsrechte gehandelt werden. Die Preise für die Emissionen sollen sich planmäßig bis 2025 auch mehr als verdoppeln.



Über den Wärmepreis wurde die CO₂-Abgabe bisher im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt. Unter der GroKo war angedacht, das zu ändern und die Kosten hälftig zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. An den Stimmen von CDU/CSU scheiterte dieser Versuch damals. Nun hat die Ampel gegen die Stimmen der Union ein viel bürokratischeres Gesetz auf den Weg gebracht, das leider inzwischen vom Bundestag gebilligt wurde.

Ab 2023 sollen Vermieter und Mieter sich nach einem Modell mit zehn (!) Stufen die CO₂-Abgabe teilen. Je nachdem, wie gut das Gebäude gedämmt ist, kann der Vermieter mit bis zu 95 % der CO₂-Abgabe belastet werden.

Hiermit verwirklicht die Ampel einen Baustein aus dem Koalitionsvertrag.

Die Verantwortlichen sprechen nur von einer angeblich fairen Verteilung. Niemand scheint aber den Sinn dieser Abgabe als solcher zu hinterfragen. Es geht nur darum, wie diese möglichst kompliziert verteilt werden kann. Dass dadurch langfristig wieder die Grundmieten steigen, ist vorprogrammiert.

Haus und Grund und andere Interessenvertretungen von Eigentümern haben bereits Klage gegen das neue Gesetz angekündigt. Sie argumentieren zu Recht damit, dass es die Mieter in der Hand haben, ob sie viel oder wenig heizen.

Die Befürworter des neuen Gesetzes halten dagegen, dass ein Mieter ja nichts dafür könne, ob das Gebäude gut oder schlecht gedämmt sei.

Was bei der ganzen Diskussion auch betrachtet werden muss, ist dass eine Wärmedämmung zu vernünftigen Preisen in der jetzigen Zeit kaum mehr zu bekommen ist und Sanierungskosten auch zum Teil auf die Mieter umgelegt werden können. Das neue Gesetz erweist den Mietern daher einen Bärendienst. Viele Vermieter werden auch die zusätzliche Belastung wieder über eine Erhöhung der Grundmiete ausgleichen, was das Mietniveau generell wieder nach oben treiben wird.

Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird durch dieses neue Gesetz konterkariert.

IV. Wohnungseigentumsrecht

- Umbauten im Keller begründen keine Klagebefugnis einzelner Eigentümer

Einer Wohnung waren mehrere Kellerräume zugeordnet. Laut Teilungserklärung durfte der Sondereigentümer die Kellerräume umbauen und zu jeglichen Zwecken nutzen, ohne dass hierdurch eine über das übliche Maß hinausgehende Geräuschbelästigung erfolgen darf. Der Eigentümer wollte daraus unter anderem ein Gästezimmer mit Terrasse machen. Damit er die für Wohnräume übliche Höhe bekäme, wollte er den Kellerraum mit Ausgang zum Garten 25 cm tiefer legen. Darauf handelte er sich eine einstweilige Verfügung und einen Baustopp ein, da ein Miteigentümer aus dem zweiten Stock befürchtete, dass es durch die massiven Arbeiten zu Senkungen und Rissbildungen innerhalb seiner Wohnung kommen könne. Er reichte dann auch Klage ein, in der es unter anderem um die Beseitigung des Deckendurchbruchs und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Kellerbodens sowie die Unterlassung der Nutzung der Kellerräume als Wohnung ging.



Der Bundesgerichtshof erteilte der Klage eine Absage. Nach dem 2020 reformierten Wohnungseigentumsgesetz kann bei Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums nurmehr die WEG als solche klagen, nicht aber einzelne Eigentümer.

BGH, Urteil v. 28.01.2022, V ZR 86/21 in NZM 2022, 375

- Wohngeldrückstände in Zweiergemeinschaft ohne Verwalter

Der vorliegende Fall betrifft uns als Verwaltung nicht, da wir so kleine Eigentümergeinschaften nicht verwalten. Er ist aber sehr spannend, daher wollen wir ihn Ihnen nicht vorenthalten. Wie Sie wissen, ist die kleinstmögliche Eigentümergeinschaft eine aus lediglich zwei Einheiten. Da diese sich oft sehr schwer tun, einen Verwalter zu finden, sind viele von diesen auch verwalterlos, so auch in dem entschiedenen Fall. Zahlt nun einer der beiden Eigentümer sein Wohngeld nicht, stellt sich die Frage, wie hier vorzugehen ist. Und nun wird es richtig kompliziert. Zuerst muss die Gemeinschaft nämlich einen Beschluss über die Zahlungsverpflichtung fassen, also Abrechnung oder Wirtschaftsplan beschliessen. Und dann muss der daraus resultierende Zahlungsanspruch auch von der Gemeinschaft durchgesetzt werden. Der andere, brav zahlende Eigentümer kann also nicht gleich von selbst klagen. Man muss hier also zuerst zu Gericht gehen und eine Beschlussersetzungsklage einreichen, damit das Gericht dann den Wirtschaftsplan „beschliesst“. Diese Klage richtete sich übrigens gegen die WEG als solche, also verklagt sich der Kläger quasi selbst wieder mit. Viel Spaß dabei! Das Landgericht meint jedenfalls, dass sich derartige Prozesse „komplikationslos“ durchführen liessen.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 17.05.2022, 2-13 T 27/22

- Versicherung: Der Selbstbehalt bleibt bei der Gemeinschaft

Angesichts der enormen Schäden durch die verstärkt auftretenden Unwetter, aber auch aufgrund vieler Leitungswasserschäden und der extremen Kostensteigerungen der damit verbundenen Sanierungen steigen die Versicherungsprämien stetig. Ein Mittel, diese abzufedern ist die Vereinbarung eines Selbstbehalts. Wer muss diesen im Schadensfall übernehmen, wenn der Schaden nur im Sondereigentum eingetreten ist?

Man muss dazu wissen, dass die Gebäudeversicherung nicht zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum trennt. Kommt es daher zu einem Brand- oder Wasserschaden, reguliert immer zuerst die Gebäudeversicherung.

Der Bundesgerichtshof entschied nun, dass der Selbstbehalt auf alle Eigentümer nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen ist, da der Selbstbehalt quasi wie die Versicherungsprämie zu behandeln ist.

BGH, Urteil v. 16.09.2022, V ZR 69/21

- Möglichkeiten der Nutzung von Teileigentum

Wohnungseigentum dient zum Wohnen, Teileigentum nicht. Von dieser einfachen Faustregel läßt die Rechtsprechung Ausnahmen zu, wenn bei einer sogenannten „typisierenden Betrachtungsweise“ die tatsächliche Nutzung nicht mehr stört, als die eigentlich vorgesehene. Nach dieser Rechtsprechung war es daher auch schon mal möglich, dass eine Teileigentumseinheit zum Wohnen genutzt wurde. Der Teufel steckt jedoch auch hier im Detail. In dem nun vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall bestand die Wohnanlage aus zwei Häusern, die jeweils nur im Dachgeschoß eine Wohnung hatten. Der Rest waren

Teileigentumseinheiten, die nach der Gemeinschaftsordnung zum Beispiel als Büro, Praxis, Laden oder ähnliches genutzt werden durften. Eine Zahnarztpraxis war nun als Wohnung umgebaut worden. Statt dem schrillen Kreischen des Bohrers nun die üblichen Wohngeräusche: Würde das eine entsprechende Nutzungsänderung rechtfertigen? Einen allgemeinen Erfahrungssatz, dass eine Wohnnutzung die intensivste Nutzung sei, gibt es nicht. Es gibt ja auch Wohnungen, die nur zum Schlafen genutzt werden. Ist es ein reines Gewerbegebäude, hat der Bundesgerichtshof aber schon früher geurteilt, dass eine Wohnnutzung störender ist als die vorhergesehene. Hier hatten wir nun aber den Fall eines Mischgebäudes, so dass diese Rechtsprechung nicht anwendbar ist. Allerdings gab hier die Teilungserklärung innerhalb eines Gebäudes eine räumliche Trennung von Gewerbe und Wohnen vor. Der Bundesgerichtshof entschied daher, dass für diesen gesondert zu betrachtenden Gebäudeteil die Wohnnutzung mehr stören würde als die Gewerbenutzung.

BGH, Urteil v. 15.07.2022, V ZR 127/21 in NZM 2022, 845

V. Mietrecht

- Gewinnerzielung kein Grund für teilweise Untervermietung

Die Untervermietung ist im Mietrecht an verschiedenen Stellen geregelt. Ein weniger bekannter Grund steht in § 553 BGB. Danach kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er nur einen Teil der Wohnung untervermieten darf. 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“. Klassiker für die Anwendung dieser Vorschrift sind Fälle, in denen der Mieter zum Beispiel für ein halbes Jahr ins Ausland geht, um dort zu arbeiten. Oder dass er sich die Wohnung allein nicht mehr leisten kann und daher ein Zimmer untervermietet.

Ganz schlau hat es hier eine Familie versucht. Damit sie sich eine als Hauptwohnsitz gemietete Doppelhaushälfte leisten konnte, vermietete sie – in einer anderen Wohnung – zwei Zimmer unter.

Das geht nicht, entschied das Landgericht Berlin. § 553 BGB dient dem Bestandsschutz, also dass der Mieter seine Wohnung nicht verliert, wenn er sie sich nicht mehr leisten kann. Das Gesetz wollte nur auf diese eine Wohnung bezogen Schutz bieten, aber nicht, um anderweitige finanzielle Belastungen des Mieters abzufedern.

LG Berlin, Urteil v. 17.03.2022, 67 S 286/21

- Baulärm bei Nachverdichtung rechtfertigt keine Mietminderung

Nachverdichtungen kommen angesichts des immer seltener vorhandenen Baulands immer häufiger vor. So wird ein Containerdepot mit Gleisanlagen zu einem neuen Wohngebiet umgebaut, oder wie hier eine ehemalige Kleingartenanlage zu einer Mehrhausanlage mit acht Stockwerken und einer Tiefgarage. Das führt natürlich zu erheblichem und lang dauerndem Baulärm. Viele Mieter äußern in dem Zusammenhang den Wunsch auf eine Mietminderung. Wohnt man hier aber selbst als Eigentümer, muss man den Lärm hinnehmen. Aus diesem Grund hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass auch dem Mieter keine Mietminderung zusteht. Anderer Meinung war noch das Landgericht: Es hatte die falsche Auffassung vertreten, dass die Freiheit von Baulärm stillschweigend vereinbart sei, wenn bei Abschluss des Mietvertrags die Baustelle noch nicht bekannt war. Das Landgericht hatte sich mit seinem Urteil über die vorige

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hinweggesetzt, was sich die Bundesrichter nicht gefallen liessen. Sie zerpfückten daher das Urteil des Landgerichts.

Voraussetzung für eine stillschweigende Vereinbarung sind immer zwei übereinstimmende Auffassungen. Es genügt daher nicht, dass der Mieter sich einseitig dachte „Fein, die Wohnung ist schön ruhig“ und aus diesem Grunde mietete. Selbst wenn er diese Gedanken gegenüber dem Vermieter offen gelegt hätte, hätte das nicht ausgereicht. Es wäre noch erforderlich gewesen, dass der Vermieter, wie auch immer, zustimmt.

Der Mieter kann auch nicht davon ausgehen, dass der Vermieter über ein vielleicht viele Jahre dauerndes Mietverhältnis andauernd dafür einsteht, dass alles bleibt wie zu Mietbeginn. Oder juristisch ausgedrückt kann der Mieter nicht davon ausgehen, dass der Vermieter eine vertragliche Haftung für den Fortbestand von solchen Umweltbedingungen übernehmen will.

BGH, Urteil v. 24.11.2021, VIII ZR 258/19 in NZM 2022, 178

- Schlüsselerückgabe auch an Anwalt möglich

Endet ein Mietverhältnis, herrscht oft nicht gerade eitel Sonnenschein zwischen Vermieter und Mieter. Unter Umständen sind die ehemaligen Vertragspartner dann auch schon anwaltlich vertreten. Ist das Tischtuch derart zerschnitten, möchte man sich natürlich auch nicht gerne bei der Rückgabe der Wohnung persönlich sehen. Dementsprechend schickte hier ein Mieter die Schlüssel per Post zurück, allerdings an den Anwalt des Vermieters. Diese Art der Rückgabe ist zulässig. Und auch wenn die Wohnung dann erst einige Tage später besichtigt werden kann, ist der Zugang der Schlüssel bei der Kanzlei für die Frage entscheidend, wann die kurze Verjährung für Ansprüche des Vermieters wegen Beschädigungen zu laufen beginnt.

OLG Celle, Hinweisbeschluss v. 28.02.2022, 2 U 124/21

- Modernisierungsmieterhöhung: Keine Aufschlüsselung nach Gewerken nötig

§ 559 BGB regelt die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen. Hat der Vermieter bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Auch bei der Dämmung der Außenfassade ist das möglich. Hier wendete der Mieter aber ein, dass der Vermieter zwar die Gesamtkosten der Baumaßnahme angegeben habe, aber nicht aufgeschlüsselt nach Gewerken. Das Amtsgericht teilte dessen Auffassung noch. Das Landgericht erinnerte aber an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach die formellen Anforderungen an die Wirksamkeit eine Mieterhöhungsverlangens nicht überspannt werden dürfen. Auch wenn der Mieter die Erläuterungen nicht versteht, ist es ihm doch zuzumuten, sich sachkundiger Hilfe zu bedienen. Eine Aufschlüsselung nach abtrennbaren Baumaßnahmen ist daher nicht erforderlich, zumal sich im Gesetz bei dem Paragraphen zur Modernisierungsmieterhöhung das Wort „Gewerk“ gar nicht findet. Abgesehen davon gehören bei einer Wärmedämmung zwangsläufig Gerüst- und Malerarbeiten als Gesamtpaket mit dazu.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 22.11.2021, 2-11 S 8/21 in NZM 2022, 420

- Rauchwarnmelder: Keine Umlage der Mietkosten

Das Amtsgericht Landshut war hier schon Vorreiter. Nun hat auch der Bundesgerichtshof die Miete für Rauchwarnmelder als nicht umlagefähig auf den Mieter gesehen. Der Vermieter ist frei in der Entscheidung, ob er Rauchwarnmelder kauft oder mietet. Kauft er sie, kann er das



nicht auf den Mieter umlegen. Da die Miete quasi nur ein Ersatz für den Kauf ist, kann sie aus Sicht der Bundesrichter auch nicht umgelegt werden.

Wer jetzt auf die Idee kommt, dass das Gleiche auch für die Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten für Heizung und Wasser gilt, liegt aber falsch. Bei diesen ist die Miete in § 2 der Betriebskostenverordnung ausdrücklich als umlagefähig genannt. Bei den Rauchwarnmeldern war das nicht so, weil diese in die Auffangposition des § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung, also die „Sonstigen Betriebskosten“ fallen.

BGH, Urteil v. 11.05.2022, VIII ZR 379/20

- Trotz hoher Gaspreise kein Abstellen des Warmwassers

Die hohen Gaspreise bringen einige Vermieter dazu, darüber nachzudenken, das Warmwasser zeitweise abzustellen. Teilweise wird das mit einem Schutz des Mieters vor zu hohen Nachzahlungen begründet, teilweise auch mit den Interessen des Vermieters, der für die hohen Abschlagszahlungen in Vorleistung gehen muss. Das Abstellen geht natürlich gar nicht. Der Vermieter würde hier eine sogenannte verbotene Eigenmacht begehen. Der Mieter könnte sich dagegen per einstweiligem Rechtsschutz wehren. Auch darf er den Mieter nicht auf andere Arten der Wassererwärmung verweisen („Benutzen Sie doch einen Wasserkocher“).

AG Frankfurt a.M., Beschluss v. 26.07.2022, 33 C 2065/22

VI. 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. Trotz der aktuellen Erhöhung der Guthabenzinsen ist der Stand immer noch der gleiche, da die nächste Änderung erst zum 01.01.2023 möglich ist.

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.