



Rundbrief Sommer 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir befinden uns seit zwei Jahren in einer Spirale von Veränderungen bisher nicht gekannten Ausmasses. Gewohnte Realitäten existieren nicht mehr. Wurden während der Anfangsphase der Corona-Pandemie noch Nudeln und Toilettenpapier gehamstert, sind nun in den Baumärkten die Regale mit Heizgeräten leer geräumt. Erstmals seit vielen Jahrzehnten ist die Frage des Energiesparens nicht mehr nur wünschenswert, sondern bittere Notwendigkeit geworden. Wir stehen vor dem Szenario, das es eine Unterversorgung oder sogar Ausfälle geben wird. Die Preise explodieren, Heizen ist auf einmal ein Luxusgut. Von unserer Seite ist in den von uns betreuten Wohnanlagen das Wesentliche bereits veranlasst. Näheres dazu bzw. zu Einsparmöglichkeiten erzählen wir Ihnen ausführlich in einem Special weiter unten.

Daneben erhalten Sie wie gewohnt einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung.

I. Special: Energiekrise

An uns wird aufgrund der aktuellen Lage fast täglich die Frage herangetragen, was man tun kann, um der Energiekrise entgegenzuwirken.

1.

Eine der Fragen, die am häufigsten gestellt wird, ist der Wechsel der Art der Wärmeversorgung: „Wir haben eine Gasheizung, wir könnten doch auf ... umstellen!“ Ja, es stimmt, dass aufgrund der Abhängigkeit vom russischen Gas und der Minderlieferungen der Gaspreis enorm nach oben gegangen ist. Aber was gibt es für Alternativen?

Zuerst ist einmal zu bedenken, dass auch die Preise für die alternativen Energien enorm nach oben geschossen sind. Die Stadtwerke München beispielsweise haben Verträge für Fernwärme außerordentlich gekündigt. Der Arbeitspreis Fernwärme hat sich vom ersten Quartal 2021 mit 45,- € pro MWh auf 129,- € pro MWh verdreifacht. Bei Pellets gibt es auch schon mehr als eine Verdoppelung.

Dann ist natürlich der Wechsel des Heizsystems nicht ohne weiteres umzusetzen. Fernwärme setzt technisch erst einmal voraus, dass überhaupt ein Fernwärmenetz in der Straße liegt, was bei vielen Wohnanlagen gar nicht der Fall ist. Der Einbau eines Pelletslageraums scheitert in den allermeisten Wohnanlagen schon am Platz. Ein Vier-Personen-Haushalt benötigt im Jahr ca. 4 bis 5 Tonnen. Die vielfach diskutierten Wärmepumpen sind zwar bei Neubauten eine sehr gute Idee. Bei Bestandsbauten sind sie aber nahezu nicht umzusetzen, da sie vereinfacht gesagt für ein effizientes Arbeiten ein wärmegeämmtes Gebäude und Fußbodenheizungen voraussetzen würden.

Hinzu kommt, dass die Heizungsprojektanten und Heizungsbauer extremst ausgelastet sind. Ein größerer Umbau bedarf Vorlaufzeiten für die Planung und Beschlüsse und dann gibt es erfahrungsgemäß auch noch sehr lange Lieferzeiten der Bauteile.

2.

Im Endeffekt muss man also bei dem System bleiben, das man schon hat. Hier wird nun die Frage gestellt, ob dieses optimal eingestellt ist.

Oft wird hier in den Medien das Zauberwort „hydraulischer Abgleich“ genannt. Was ist denn das? Im Heizungssystem fließt heißes Wasser, es ist daher ein hydraulisches System. Die Volumenströme werden beim Bau der Wohnanlage bzw. der Projektierung der Heizanlage bedacht, damit es nicht zu Unterversorgungen kommt. Ja, man kann durch einen hydraulischen Abgleich Energie einsparen. Da aber hier das komplette Heizsystem überprüft werden muss und oft auch noch Bauteile nachgerüstet werden müssen, sind hier Kosten von einigen zehntausend Euro keine Seltenheit.

Oft wird auch die Frage gestellt, ob man die Heizung nicht ausschalten kann. Wenn der Heizkessel nicht nur Heizenergie liefert, sondern auch Warmwasser, ist das keine gute Idee. Und wenn man beides getrennt voneinander bedienen kann, ist doch ein manuelles Ausschalten in der Regel nicht erforderlich, da unsere sämtlichen Heizanlagen aussentemperaturgesteuert sind. Hierbei wird ein Mittelwert z.B. der letzten drei Tage gebildet. Ist es also drei Tage in Folge sehr kalt, wird die Heizung hochgefahren. Ist es drei Tage sehr warm, wird sie automatisch nach unten reguliert.

Im Warmwasserbereich muss man auch die Gefahr einer Verkeimung des Trinkwassers mit Legionellen bedenken. Man kann die Warmwassertemperatur daher nicht beliebig weit absenken.

Was in unseren Anlagen durch die regelmäßige Wartung jedoch gewährleistet ist, ist, dass die Heizung als solche optimal eingestellt ist. Insofern haben Sie also das mögliche Einsparpotential bereits verwirklicht.

3.

Wärmedämmung ist ein weiteres Thema, das in diesem Zusammenhang diskutiert wird. Viele unserer Wohnanlagen haben bereits von Anbeginn an ein Wärmedämmverbundsystem. Eines nachzurüsten ist aber sehr aufwendig und kostenintensiv. Außerdem geht auch das nicht auf die Schnelle. Es muss fachgerecht geplant werden. Die Dämmstoffe sind aufgrund der angespannten Marktlage derzeit zum Teil gar nicht verfügbar. Und dann ist noch zu bedenken, dass eine Verkleidung einer bisher nicht gedämmten Wand mit einer Wärmedämmung dazu führt, dass sich der Taupunkt verlagert. Das bedeutet, dass die Fenster das schwächste Bauteil sind und es daher zu Schimmelproblemen kommen kann, wenn man die Fenster nicht auch austauscht. Tauscht man jedoch alle Fenster aus, ist das extrem teuer. Oft werden die damaligen Profiltiefen gar nicht mehr hergestellt, so dass man Anpassungsarbeiten am Bodenbelag vornehmen muss. Zusätzlich ist erforderlich, ein Lüftungskonzept erstellen zu lassen. Um hier im nächsten oder übernächsten Winter Gas zu sparen, ist das also keine Option.

4.

Der Punkt, bei dem am ehesten Heizenergie und damit Geld eingespart werden kann, ist und bleibt das individuelle Verbrauchsverhalten. Das ist aber etwas, was niemand gerne hört. Aber Hand aufs Herz: Auch wenn man niemand vorschreiben wird, in der Wohnung im Rentierpullover herumzulaufen, sollte man sich doch einmal überlegen, ob es im Winter wirklich angebracht ist, im T-Shirt in der Wohnung zu sitzen. Ein Grad weniger kann bis zu 6 Prozent Energie sparen!



Nur als Beispiel: Wir haben in einer Apartment-Wohnanlage einige gleich große Wohnungen mit ca. 20 qm Wohnfläche. Während einige einen Verbrauch an Heiz- und Warmwasserkosten unter 300,- € im Jahr haben, ist der Spitzenreiter mit beachtlichen 2.800,- € dabei!

Oft fehlt es auch schon am Grundverständnis, wie ein Heizkörper bedient wird. Ist mir kalt und ich drehe den Heizkörper voll auf, wird er dadurch nicht schneller warm. Die Ziffern bei dem Thermostatventil legen lediglich die gewünschte Endtemperatur fest. Die Einstellung 1 ist beispielsweise 12 °, 2 ist 16 °, 3 ist 20 °, 5 sind hochsommerliche 28 °.

Eine weitere wichtige Energieeinsparmöglichkeit sind die Fenster. Diese verziehen oder verstellen sich mit der Zeit. Die Einstellung durch den Bewohner oder einen (vom Bewohner selbst zu beauftragenden) Fensterbauer kann hier ebenfalls Energie einsparen. Ich kann mich noch gut an früher erinnern, wo zugige Fenster mit Tesamoll® ertüchtigt wurden. Das gibt es auch noch heute. Ohne hier Werbung dafür machen zu wollen, spricht der Hersteller davon, dass diese Dichtung 15 Jahre hält und man hier bis zu 40 % der Heizkosten einsparen könne. Ob das zutrifft, keine Ahnung, aber es wäre zumindest ein günstiger Versuch bzw. eine Ergänzung.

Und wie oft haben wir bei Anlagenbegehungen im Winter ganztags gekippte Fenster gesehen! Im Gegensatz zu einer empfohlenen Stoßlüftung, bei der man kurz das Fenster komplett aufmacht, führt das Kippen zu einem starken Auskühlen, vor allem auch im Bereich der Fensterlaibung. Man wirft das Geld buchstäblich zum Fenster hinaus.

Auch im Warmwasserbereich lässt sich enorm viel Energie einsparen, wenn man statt einem Vollbad in der Badewanne nur duscht. Braucht man bei der Badewanne ca. 120 bis 150 Liter Warmwasser, sind es bei der Dusche in 5 Minuten vielleicht nur 40 Liter, also ein Drittel, ohne dass man dabei frieren muss.

5.

Alternative Heizlüfter oder Heizpilze?

Wie bereits erwähnt sind Heizlüfter und Ähnliches in den Baumärkten derzeit nur schwer erhältlich. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass das keine Alternative ist. Schliesslich steigen auch die Strompreise deutlich. Die Bundesnetzagentur warnt daher vor einer Kostenfalle und befürchtet gar eine Überlastung der Stromnetze. Weiterhin ist auch zu bedenken, dass die Geräte nicht für einen Dauerbetrieb ausgelegt sind und überhitzen können.

Auf jeden Fall die Hände weg lassen sollte man von Heizpilzen, wie man sie im Außenbereich von Gaststätten oft sieht. Werden sie mit Gas betrieben, fällt Abgas an, also Kohlenmonoxid. In Räumen betrieben kann das zum Tod führen.

6.

Wie sieht es eigentlich vom Rechtlichen her aus?

Richtig spannend würde es, wenn es eine Nullversorgung geben wird. Es bleibt daher zu offen, dass die Politik bei dem Versprechen, dass Privathaushalte vorrangig versorgt werden sollen, auch bleibt.

Da der Vermieter grundsätzlich verpflichtet ist, dem Mieter Heizung und Warmwasser zu gewähren, werden sich hier etliche Rechtsstreitigkeiten ergeben, zum Beispiel zu der Frage der Versorgungspflicht oder zu Mietminderungen.

In den Medien kursierende „Lösungen“, wie zum Beispiel dem Mieter stundenweise das Warmwasser abzustellen, verbieten sich schon von vornherein. Die Warmwasserversorgung ist durchgängig zu gewährleisten, man denke außerdem nur an die Schichtarbeiter.

Ebenso unwirksam ist es, den Mieter frieren zu lassen, in dem die Heizungstemperatur im gesamten Haus heruntergestellt wird.

Dass die Heizkosten steigen, ist sicher. Dennoch kann der Vermieter nach dem geltenden Mietrecht deswegen vom Mieter nicht höhere Vorauszahlungen verlangen. Nach § 560 BGB können die Vorauszahlungen erst nach einer Abrechnung erhöht werden. Enthielt diese noch die alten, geringeren Heizkosten, bietet das Gesetz daher keine Möglichkeit einer einseitigen Anpassung. Es empfiehlt sich für Vermieter daher, mit ihrem Mieter zu reden, dass dieser freiwillig höhere Vorauszahlungen leistet. Dies ist auch im ureigensten Interesse des Vermieters, da er ja in der Regel die Heizkosten vorzustrecken hat.

II. Wohnungseigentumsrecht

• Sanierung einer Tiefgarage bei Untergemeinschaften

Oft ist eine Tiefgarage nicht neben, sondern direkt unter dem Wohngebäude gelegen und dient so quasi als dessen Fundament. Auch dann wäre es aber möglich, dass der Notar in der Teilungserklärung für die Tiefgarage und das Wohngebäude aber weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften begründet. Nun stellt sich die Frage, wer für die Kosten der Tiefgaragensanierung aufzukommen hat. Da die Stützen das Gebäude tragen, spräche das für die Untergemeinschaft Gebäude. Da aber räumlich innerhalb der Tiefgarage saniert wird und in erster Linie ja der Salzeintrag durch die Autos für die Sanierung verantwortlich ist, denkt man aber natürlich in erster Linie hinsichtlich der Kostentragung nur an die Untergemeinschaft Tiefgarage. Wie so oft, ist hier der konkrete Wortlaut der Teilungserklärung entscheidend. Sieht sie vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, legt der Bundesgerichtshof das so aus: Es haben allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen. Das gelte auch für tragende Bauteile, auch wenn diese eben das Fundament des Gebäudes bilden. Hier war in der Teilungserklärung eindeutig geregelt, dass die Untergemeinschaften verselbständig sein sollten. Es war genannt, dass diese sich selbständig verwalten, eigene Versammlungen abhalten dürfen und jeweils eigene Rücklagen bilden. Es muss nach Ansicht der Bundesrichter also im Sanierungsfall nicht erst geprüft werden, ob der zu sanierende Bauteil auch der anderen Untergemeinschaft Gebäude nützt.

Noch ein interessantes Nebenthema bei diesem Urteil: Weil der klagende Eigentümer sich die Sanierung nicht leisten konnte oder wollte, spielte er mit dem Gedanken, sein Eigentum aufzugeben. Das geht aber nicht, eine sogenannte „Derektion“ von Wohnungseigentum ist nicht möglich.

Er stellte daher auch den Antrag, der Gemeinschaft aufzugeben, seine Wohnung zu kaufen. Auch mit diesem Antrag scheiterte er aber vor dem Bundesgerichtshof. Abgesehen davon, dass ein solcher Anspruch nicht besteht, hätten ja auch noch andere Eigentümer Kosten zu tragen gehabt.



- Keine Sicherheitsbedenken gegen E-Autos in der Tiefgarage

Mit der zunehmenden Verbreitung von E-Autos tauchen auch immer wieder Fragen auf, ob diese in einer Tiefgarage geparkt werden dürfen. Geschichten von Problemen beim Löschen im Brandfall machen die Runde und haben in einer Wohnanlage zu einem Beschluss geführt, dass in der Tiefgarage keine E-Autos abgestellt werden dürfen.

Der Beschluss wurde gerichtlich für ungültig erklärt. Im Dezember 2020 wurde mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes ausdrücklich geregelt, dass jeder Eigentümer einen Anspruch hat, sein E-Auto laden zu können. Wenn er aber einerseits eine Steckdose oder Wallbox installieren darf, andererseits dann aber gar nicht mit dem Auto in die Tiefgarage fahren darf, wäre das ja widersinnig. Abgesehen davon hat die Feuerwehr in der Regel auch das nötige Gerät, um Brände von E-Autos zu löschen.

AG Wiesbaden, Urteil v. 04.02.2022, 92 C 2541/21

- Schadensersatz aufgrund von Stalking

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt. Dieses Zitat aus Wilhelm Tell erlangt leider große Bedeutung, wenn es um Stalking geht. Dieser Begriff umschreibt das ständige Nachstellen, Belästigen oder sogar Bedrohen einer Person. Häufig kommt es in nachbarschaftlichen Situationen vor. Blicke in das Schlafzimmer, ungewollte Fotoaufnahmen, verschmierte Briefkästen, ja sogar Morddrohungen sind da keine Seltenheit.

So auch in einem Fall, den das Oberlandesgericht Karlsruhe zu entscheiden hatte. Dort ging es in erster Linie aber um die zivilrechtlichen Folgen des Stalking. Die belästigte Familie war nämlich aufgrund der dauernden Belästigungen weggezogen. Weil sie deswegen ein neues Haus gekauft hatte, forderte sie von dem Stalker nun die Kosten, die ihr durch den Umzug entstanden waren, sowie die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer. Das Oberlandesgericht sah diesen Anspruch in Höhe von insgesamt 44.000,- Euro als berechtigt an. Stalking kann also teuer sein.

OLG Karlsruhe, Urteil v. 05.11.2021, 10 U 6/20

- Parken in der Feuerwehrezufahrt

In einer Wohnungseigentumsanlage gab es ein Vorderhaus, in dem sich ein Supermarkt befand, und ein Hinterhaus, dessen Bewohner durch eine Durchfahrt beim Vorderhaus fahren mussten, wollten sie zur Straße gelangen. Diese Durchfahrt wurde aber auch gleichzeitig von den Lieferanten des Marktes zum Entladen genutzt. Die Eigentümergemeinschaft hatte die unterschiedlichen Interessen sogar durch einen Beschluss geregelt, wonach zu bestimmten Zeiten zur Anlieferung das Parken für Lieferfahrzeuge in der Durchfahrt gestattet war. Vierzehn Jahre war das auch gut gegangen, bis auf die Klage einer Eigentümerin (natürlich aus dem Hinterhaus) der Bundesgerichtshof diesen Beschluss für nichtig erklärte.

Der Gemeinschaft fehlte hier seinerzeit die Beschlusskompetenz, da eine Feuerwehrezufahrt freigehalten werden muss und nicht zum Parken dienen darf. Diese öffentlich-rechtliche Bauvorschrift geht vor, da der Brandschutz vorrangig ist.

Eine Besonderheit bei diesem Fall: Damals durften noch einzelne Eigentümer eine Klage wegen Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums einreichen. Mit der WEG-Reform 2020 ist nunmehr ausschliesslich die Gemeinschaft als solche zuständig.

BGH, Urteil v. 28.01.2022, V ZR 106/21

III. Mietrecht

- Höhe der Einzelrückstände bei Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Nach §§ 543, 569 BGB ist eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unter anderem möglich, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung von mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist. Unerheblich ist dabei die Höhe der beiden Rückstände, entscheidend ist nur, dass sie zusammen ein bisschen mehr als eine Monatsmiete erreichen. Eine Mieterin, die im Januar nur einen kleinen Teil der Miete nicht gezahlt hatte, dafür aber den Februar komplett nicht, fiel daher eindeutig unter diese Kündigungsregelung. Anders hatte das noch – zu Unrecht – das Landgericht gesehen, das in den betreffenden Paragraphen eine Regelung hineingedeutet hat, wonach jeder einzelne der beiden Teilbeträge mehr als unerheblich sein müsste. Das verbietet sich aber angesichts des klaren Gesetzeswortlauts.

BGH, Urteil v. 08.12.2021 in NZM 2022, 131

- Keine Mietminderung wegen Corona-Lockdown

Während der Lockdowns gab es zahlreiche Geschäfte, die Umsatzeinbußen hinnehmen mussten oder gar komplett zu schliessen hatten. Finanziell wirkt sich das natürlich spürbar aus. In der Folge gab es daher eine Vielzahl von Urteilen und juristischen Aufsätzen, ob der Mieter dann zur Mietminderung berechtigt ist. Zwar sind die Lockdowns vorbei, aber wer weiß, ob wir davon eine Neuauflage erleben. Aus diesem Grund ist das Urteil des Bundesgerichtshofs sehr von Interesse.

Die Bundesrichter urteilten zunächst, dass es sich hier nicht um eine Mietminderung handelt. Ein Mangel der Mietsache liegt nicht vor. Es liegt keine Abweichung des Istzustandes vom Sollzustand vor. Oder anders gesagt: Die Mietsache ist noch genau die gleiche, nicht die Immobilie als solche unterliegt dem Lockdown, sondern der konkrete Betrieb des Mieters.

Weiter wurde in der Juristerei heftig diskutiert, ob hier statt einer Minderung nicht die Miete wegen einer „Störung der Geschäftsgrundlage“ angepasst werden könne. Diese ist in § 313 BGB geregelt. Dieser besagt: „Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.“

Der Bundesgerichtshof urteilte, dass so eine Störung der Geschäftsgrundlage im Prinzip schon vorliegen könne. Es bestünde aber keine Handhabe für eine pauschale halb/halb-Regelung, wie sie von einigen Juristen vorgeschlagen wurde. Es ist daher immer im Einzelfall zu prüfen, ob ein Anspruch auf Anpassung der Miete bestehe und vor allem auch in welcher Höhe. Dabei spielt zum Beispiel mit herein, ob der Mieter einen Umsatzrückgang hatte. Handelt es sich also um ein Geschäft, das schon zu normalen Zeiten kaum Umsatz machte, wird hier ein anderer Maßstab anzusetzen sein als bei einem florierenden Geschäft. Auch ist natürlich zu berücksichtigen, ob der Mieter irgendwie versucht hat, Ausfällen gegenzusteuern. Hier wird sicherlich die Frage eines Lieferservice oder von Rabattaktionen mit hineinspielen. Falls der Mieter über eine Versicherung Ausfälle teilweise ersetzt verlangen konnte oder staatliche Hilfen bezogen hat, ist das ebenfalls zu werten.

BGH, Urteil v. 12.01.2022, XII ZR 8/21



- Schätzung von Zählern aufgrund anderer Gebäude möglich

Die Heizkostenverordnung regelt: Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Um die Auslegung des Begriffs der „anderen Räume“ wurde hier gestritten. Der Vermieter hatte hier zwar Vergleichswohnungen herangezogen, aber aus anderen Häusern. Das Landgericht war noch der Auffassung, dass das falsch sei. Die Wohnungen müssten sich schon in demselben Gebäude befinden.

Das sah der Bundesgerichtshof anders. Der Wortlaut des Gesetzes spricht auch nur von anderen Räumen, nicht von anderen Räumen im gleichen Gebäude. Wenn also Räume aus anderen Häusern von der Größe oder den Baustandards vergleichbar sind und auch die Anzahl der Nutzer vergleichbar ist, ist es zulässig, diese heranzuziehen.

BGH, Urteil v. 27.10.2021, VIII ZR 264/19

- Volksbegehren Mietenstopp gescheitert

In Bayern wurde ein Volksbegehren mit dem Titel „Sechs Jahre Mietenstopp“ initiiert. Dieses wurde nicht zugelassen. Die Einreicher gingen daraufhin vor Gericht, jedoch auch der Bayerische Verfassungsgerichtshof wies die Klage ab. Nun hat auch das Bundesverfassungsgericht dem Begehren eine Absage erteilt. Der Hintergrund ist eigentlich recht einfach. Mietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt, also einem Gesetz des Bundes. Ein rein auf Bayern bezogenes Volksbegehren kann daran nicht rütteln.

BVerfG, Beschl. v. 21.12.2021, Az. 2 BvR 1844/20

- Miete vom Jobcenter ist unsicher

Auf den ersten Blick klingt es verlockend. Man hat einen sozial schwachen Mieter, die Miete wird aber vom Jobcenter übernommen. Das kann aber zu einem Bumerang werden, da der Gesetzgeber hier schon immer einen Pferdefuß eingebaut hat. Er ist nämlich der nicht immer zutreffenden Auffassung, dass die Empfänger der Sozialleistung eigenverantwortlich mit dem Geld umgehen werden. Der Mietvertrag besteht daher nicht mit der Behörde, sondern mit dem Empfänger der Grundsicherung. Das gilt auch wie hier, wenn eine Direktzahlung durch das Jobcenter erfolgt und der Mieter das sogar schriftlich bestätigt hat. Kann funktionieren, muss aber nicht. Wie in vielen anderen Fällen hat die Mieterin hier Zahlungen nicht geleistet, in dem Fall die Nebkostennachzahlungen für zwei volle Jahre. Als der Vermieter sich hier an das Jobcenter wandte, lehnte dieses eine Zahlung ab. Diese Auffassung wurde vom Landessozialgericht bestätigt. Ein Vermieter hat keine Ansprüche gegenüber der Behörde selbst.

LSG, Urteil v. 03.02.2022, L 11 AS 578/20

- Bei Hausordnungsbeschwerden ist der Hinweisgeber offenzulegen

Hausordnungsbeschwerden sind an der Tagesordnung. Der Nachbar ist zu laut, er raucht auf dem Balkon oder – wie in dem hier entschiedenen Fall – er lässt seine Wohnung verwahrlosen, so dass vermeintlich Ungeziefer im gemeinschaftlichen Treppenhaus aufgetreten sein soll, von der angeblichen Geruchsbelästigung ganz zu schweigen.



Bei solchen Fällen gibt es mehrere Möglichkeiten. Die naheliegendste, dass die Nachbarn miteinander reden, funktioniert in der Praxis oft sehr gut und dauerhaft. Wie es die Erfahrung zeigt, wenden sich viele Bewohner aber eher an den Vermieter oder die Hausverwaltung und verlangen, dass diese etwas unternehmen. So auch hier. Nachdem eine Beschwerde bei einem Vermieter eingegangen war, forderte der seinen Mieter auf, die Wohnung in einen manierlichen Zustand zu bringen. Das machte dieser dann auch. Allerdings verlangte er dann Auskunft, wer sich über ihn beschwert hatte. Der Vermieter und auch das Landgericht und sogar das Oberlandesgericht waren der Auffassung, dass hier der Datenschutz greifen würde und der Vermieter daher nicht zur Auskunft verpflichtet sei.

Differenzierter sah das hingegen der Bundesgerichtshof. Wie so oft sei auch hier eine Interessenabwägung erforderlich und zwar zwischen dem sogenannten Geheimhaltungsinteresse desjenigen, der sich beschwert hat und dem Auskunftsinteresse des Störers.

Hier gab es nun eine interessante Besonderheit. Der Beschwerdeführer hatte behauptet, dass aus der Wohnung Ungeziefer gekommen sei. Vor Ort konnte man dann aber kein Ungeziefer feststellen. Die Behauptung konnte nicht bewiesen werden. Der Bundesgerichtshof wertete das nun so, dass die Behauptung objektiv unzutreffend war. Sagt jemand etwas Unzutreffendes über einen anderen, hat der unter Umständen die Möglichkeit, ihn auf Schadensersatz oder Unterlassung in Anspruch zu nehmen. Der Ruf, oder juristischer ausgedrückt, das Allgemeine Persönlichkeitsrecht des Beschuldigten ist tangiert. Aus diesem Grund musste hier das Geheimhaltungsinteresse zurückstehen. Der Vermieter war berechtigt, Auskunft zu erteilen.

BGH, Urteil v. 22.02.2022, VI ZR 14/21

IV. 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.

Nachdem derzeit auf dem Kapitalmarkt die Zinsen langsam wieder anziehen, könnte es sein, dass hier auch einmal wieder Bewegung in die Sache kommt.

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.