



Rundbrief Frühjahr 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Corona –Virus ist in aller Munde, leider manchmal auch im wahrsten Sinn des Wortes. Wir wünschen Ihnen, dass Sie gesund bleiben oder eine Erkrankung zumindest glimpflich verläuft.

In unserem aktuellen Beitrag zu Immobilien und Corona beleuchten wir ein Thema, das momentan vielleicht noch nicht so angefragt wird, mit den zu erwartenden Zahlungsschwierigkeiten einiger Mieter aufgrund von Umsatzeinbussen aber sicherlich bald kommen wird. Auch auf unsere Verwaltungstätigkeit wirkt sich Corona aus: Aufgrund des geltenden Versammlungsverbots können derzeit keine Versammlungen gehalten werden. Warum das nicht auch per schriftlichem Umlaufverfahren geht, erläutern wir Ihnen unten. Wenn die Corona-Krise ausgestanden ist, wird es daher in kurzer Zeit eine Vielzahl von Versammlungen geben. Diese müssen dann auch anders als gewohnt in den Ferien stattfinden oder früher am Tag, damit wir auch einmal zwei Versammlungen an einem Tag unterbringen können.

Das Kabinett hat in seinen Krisensitzungen am 23. März auch mal so nebenbei die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes durchgewinkt und sich dabei eng an die in unserem letzten Rundbrief genannten Empfehlungen des Arbeitskreises gehalten. Nun ist es aber erst am Bundestag, darüber zu entscheiden. Wir berichten zu gegebener Zeit noch mehr, in diesem Newsletter geben wir Ihnen daher nur eine kurze Übersicht.

Jetzt schon spruchreif ist das bald kommende Gebäude-Energiegesetz. Auch dazu finden Sie eine Übersicht unter Aktuelles, wie auch zur Verschärfung der Mietpreisbremse.

I. Aktuelles: Immobilien und Corona

Die Corona-Pandemie hat zu Einschränkungen des täglichen Lebens geführt, deren Auswirkungen sich in alle Bereiche erstrecken und noch lange Nachwirkungen haben werden. Der Gesetzgeber hat mehr als schnell reagiert und Ende März ein „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ entworfen und in ungekannt schneller Arbeit sofort verabschiedet. Nachfolgend möchten wir Ihnen einen kleinen Überblick über die Teile des Gesetzes geben, die Immobilien betreffen.

- Wohnungseigentumsrecht

Das Versammlungsverbot bedeutet natürlich auch, dass keine Eigentümerversammlungen stattfinden dürfen. Wir wurden schon des öfteren gefragt, warum wir dann keine schriftlichen Umlaufbeschlüsse machen, oder gar eine Eigentümerversammlung via Skype, WhatsApp oder Zoom. Warum Online-Versammlungen nicht möglich sind, ist schnell beantwortet. Der Gesetzgeber erlaubt das nicht. Auch in dem Corona-Gesetz wurde diese sinnvolle Neuerung ausdrücklich nicht vorgesehen. Und bei den schriftlichen Umlaufbeschlüssen, die schon seit langer Zeit in § 23 WEG vorgesehen sind, war der Gesetzgeber trotz der Krise nicht bereit, von den unnötig strengen Formvorschriften abzuweichen. Was besagt nämlich dieser § 23 WEG?

Sie können zwar theoretisch schriftlich auf dem Postweg Beschlüsse fassen. Voraussetzung dafür ist aber, dass 100 % der Eigentümer mit Ja für einen Beschluss stimmen! Stimmt nur einer dagegen, enthält sich oder sendet den Brief nicht zurück, ist der Beschluss nicht zustande gekommen. Sie sehen, dass das eine derart realitätsferne Regelung ist, dass wir davon natürlich keinen Gebrauch machen können. Es wird daher in der Nach-Corona-Zeit zu einer Vielzahl von Versammlungen kommen. Wir bitten daher jetzt schon um Verständnis, dass wir hier sicherlich Terminwünschen nicht immer nachkommen können und auch einmal Versammlungen zu früheren Uhrzeiten abhalten müssen.

Im Wohnungseigentumsrecht hat der Gesetzgeber in seinem Notgesetz nur klargestellt, was bei uns ohnehin gilt: Der Wirtschaftsplan gilt weiter, bis ein neuer beschlossen wird.

- Mietrecht

Da viele Selbständige oder der Kurzarbeit unterliegende erhebliche Einkommenseinbußen hinzunehmen hatten und haben, ist ein Kernpunkt des Gesetzes ein Zahlungsmoratorium, also ein Aufschub, z.B. für Verbraucherdarlehensverträge. Dieser gilt jedoch ausdrücklich nicht für Mietverhältnisse. Damit Mietern aber wegen Rückständen nicht gekündigt werden kann, wurden ergänzende Schutzregeln eingeführt.

Zwar schulden die Mieter weiterhin Miete, sie wird also nicht etwa ganz erlassen. Der Mieter gerät auch weiterhin in Verzug, wenn er nicht rechtzeitig zahlt. Verzugszins ist daher auch weiterhin von ihm zu entrichten, derzeit also 4,12 % p.a. . Wegen Mietschulden für die Monate April bis Juni 2020 darf aber weder ordentlich noch fristlos gekündigt werden, sofern die Mietschulden Corona-bedingt sind. Eine zeitliche Verlängerung der Regelung ist möglich. Die Kündigungsbeschränkung gilt für Wohn- und Gewerbemietverhältnisse.

Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist vom Mieter glaubhaft zu machen, wobei hier die Anforderungen recht gering sein dürften. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt, der Vermieter kann also weiterhin wegen Eigenbedarfs kündigen. Erst wenn der Mieter die Rückstände für diese drei Monate nicht bis zum 30. Juni 2022 (kein Schreibfehler!) gezahlt hat, kann ihm deswegen gekündigt werden.

Eine Mietminderung wegen Corona ist übrigens nicht möglich. Diese Frage wird sich gerade Gewerbemietern stellen, deren Betrieb behördlich untersagt wurde oder denen momentan die Kundschaft fernbleibt. Dieses Risiko liegt jedoch einzig und allein beim Mieter.

II. Aktuelles: Geplantes Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf für das Gebäudeenergiegesetz vorgelegt, der am 13.03.2020 in dritter Lesung im Bundestag behandelt wurde. Wenn es in Kraft tritt, soll es das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) ablösen und durch weniger bürokratische Regelungen vereinfachen. Es enthält eine sportliche Regelung: Behördengebäuden soll eine Vorbildfunktion zukommen. Wer die Vielzahl von teilweise sogar baufälligen, oft aber energetisch vorsintflutlichen Behördengebäuden sieht, kann dabei nur schmunzeln.

Hier soll es aber nicht um die Behördengebäude gehen, sondern um die Anforderungen für Wohnungseigentumsanlagen und Mietshäuser.

Ganz wichtig: Die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, müssen erstens nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie zweitens wirtschaftlich vertretbar sein. Das bedeutet, dass die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Das Gesetz beinhaltet eine Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen. Details werden also ausgelagert.

Die §§ 10 bis 35 behandeln Neubauten. Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude zu errichten, was einen Wust von Planungsanforderungen und Zusatzkosten bedeuten wird. Ob man so den dringend geforderten Wohnungsbau fördert, ist zu bezweifeln.

§§ 46 bis 51 regeln die Anforderungen an private Bestandsgebäude. Die Nachrüstpflichten in § 47 kommen einem recht bekannt vor. So ist dort die bereits aus der EnEV 2014 bekannte Dämmung der obersten Geschossdecken genannt, obwohl dieses Thema in den meisten Wohnanlagen bereits vor Jahren umgesetzt wurde. § 48 regelt, dass bei Erneuerung von Außenbauteilen wie z.B. Fenstern, bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten sein müssen. Das aber nur, wenn mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betroffen sind.

Ein Novum ist das in § 72 geregelte Betriebsverbot für Heizkessel bei Ölheizungen. Wie schon bisher gilt, dass Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben dürfen. Es gibt aber Ausnahmen, nämlich, wenn Niedertemperatur- oder Brennwertkessel vorliegen oder die Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Ab dem 1. Januar 2026 dürfen neue Heizkessel, die mit Heizöl beschickt werden, nur noch unter ganz strengen Anforderungen eingebaut werden.

§§ 79 ff. behandeln die Energieausweise. Der Energieverbrauchsausweis ist weiterhin zulässig. Neben den schon altbekannten Hinweis- und Übergabepflichten bei Verkauf und Vermietung soll nun beim Abschluss eines Kaufvertrages über ein Ein- oder Zweifamilienhaus vom Verkäufer oder dem Immobilienmakler dem Käufer ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband angeboten werden. Auch eine Art von Arbeitsbeschaffung ...

Ansonsten normiert das Gesetz nur erneut die bisher schon bekannten Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige bei Verkauf oder Vermietung, die den Verkäufer, Vermieter oder Immobilienmakler treffen, wie z.B. Art des Energieausweises, Endenergieverbrauch, wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, Baujahr und Energieeffizienzklasse.

Mit einem Inkrafttreten des Gesetzes wird momentan für Juli gerechnet, Änderungen sind noch möglich.

III. Aktuelles: Geplante WEG-Reform

Seitdem 2007 das Wohnungseigentumsrecht grundlegend reformiert wurde, hat sich gezeigt, dass mit dem damaligen „großen Wurf“ nicht nur einige drängende Probleme nicht gelöst worden waren, sondern sogar eine Vielzahl neuer geschaffen wurde. In der Praxis macht

beispielsweise das Erfordernis der Zustimmung bei baulichen Veränderungen massive Schwierigkeiten. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat letztes Jahr einen Arbeitsbericht vorgelegt, der nun am 23.03.2020 im Wesentlichen vom Bundeskabinett übernommen wurde. Nun geht es noch seinen gewohnten Gang zum Bundestag. Was ist geplant?

Den Eigentümern soll (auf eigene Kosten) ermöglicht werden, einen Anschluss für ein E-Auto zu realisieren. Bisher scheiterte das ja oft an der Hürde der baulichen Veränderung.

Auch Maßnahmen zur Barrierefreiheit, die angesichts der steigenden Zahl von Senioren dringend sinnvoll wären, aber bisher auch an der baulichen Veränderung scheiterten, sollen den Eigentümern nun auf eigene Kosten möglich sein.

Gleiches gilt für den Bereich des Einbruchsschutzes und die Installation von Glasfaserkabeln.

Das leidige Erfordernis der Zustimmung aller nachteilig Betroffenen bei einer baulichen Veränderung soll entfallen. Hier soll künftig ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügen.

Dem Verwalter sollen – entsprechend der Lebenswirklichkeit – künftig mehr Kompetenzen eingeräumt werden. So macht es beispielsweise Sinn, ihm bei größeren Wohnanlagen ein größeres Budget zur freien Verfügung einzuräumen, ohne jedesmal die WEG mit solchen Alltagsfragen zu belästigen.

Überhaupt soll nun einmal klargestellt werden, dass die WEG Träger aller Rechte und Pflichten ist. Bisher haben sich Horden von Juristen damit verkünstelt, Aufsätze zu schreiben, wer denn nun eigentlich das Sagen hat: Die WEG als Verband oder doch die einzelnen Eigentümer als solche. Nachdem der Bundesgerichtshof schon vor Jahren die Rechtsfähigkeit der WEG erkannt hat, ist es nur folgerichtig, diese auch als Träger der Rechte und Pflichten auszugestalten.

Weder Fisch noch Fleisch ist dagegen die Möglichkeit, dass Eigentümer künftig nach entsprechendem Beschluss auch online an Eigentümerversammlungen teilnehmen können. Der Entwurf erlaubt nämlich weiterhin keine reinen Online-Versammlungen. Immer sollen Umlaufbeschlüsse künftig auch per E-Mail möglich sein und nicht wie bisher nur postalisch.

Die Einberufungsfrist soll auf vier Wochen verlängert werden. Eigentümerversammlungen sollen immer beschlussfähig sein, egal, wie viele anwesend oder vertreten sind.

Änderungen der Kostenverteilung sollen mit geringeren Mehrheitserfordernissen beschlossen werden können.

Der Beirat soll für sein Ehrenamt gesetzlich nur noch bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haften.

Die unsinnige Beschlusssammlung soll entfallen. Unsinnig ist sie deswegen, weil sie nur Beschlüsse seit 2007 enthält und parallel dazu ja ohnehin die Ergebnisprotokolle existieren.

Auch Freiflächen wie Terrassen und Stellplätze sollen zukünftig sondereigentumsfähig sein. Bisher waren es nur Sondernutzungsrechte. Der Unterschied ist deshalb wichtig, weil man ein Sondernutzungsrecht nicht gesondert verkaufen kann.

Mehr als kurz gedacht ist eine naive Regelung, dass Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel künftig in das Grundbuch eingetragen werden müssen, damit sie gegenüber Rechtsnachfolgern wirken. Hat sich einer der Beteiligten eigentlich Gedanken gemacht, dass hier leicht einige tausend Euro Eintragungskosten auf eine größere Gemeinschaft zukommen können, wenn hier

alle einzelnen Grundbuchblätter berichtigt werden müssen? Und das, nachdem ja mit den oberirdischen Stellplätzen und Terrassen gerade noch eine Vielzahl von weiteren Eigentumseinheiten geschaffen wurden?

Warum die seit Jahren so geläufige Instandhaltungsrücklage nun Erhaltungsrücklage genannt werden soll, erschliesst sich mir auch nicht.

Spannend wird künftig die Entziehung des Wohnungseigentums, die schwammig schon bei Verletzung der gegenüber der WEG bestehenden Pflichten möglich sein soll, zum Beispiel bei Nichtzahlung von Kosten.

Aus meiner Sicht ist das geplante Gesetz in vielen Punkten zwar sinnvoll. Es schafft aber leider durch nicht durchdachte Regelungen wieder eine Vielzahl an Folgeproblemen.

IV. Aktuelles: Verschärfung der Mietpreisbremse

Kein Aprilscherz: Am 01.04.2020 tritt das „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ in Kraft. Eine Verbesserung natürlich wieder nur zu Gunsten der Mieter. Der Vermieter hat ja genug Geld, so offenbar die Denkweise unseres Gesetzgebers. Was steht nun in dieser sozialistisch geprägten Neuregelung?

Bei Mietverhältnissen, die ab April 2020 begründet wurden, können die Mieter vom Vermieter die zuviel gezahlte Miete rückwirkend zurückverlangen. Zeit für eine Rüge hat er zweieinhalb Jahre. Zuviel gezahlt meint unter Missachtung der Mietpreisbremse, nach der man auch bei Neuvermietungen nur einen bestimmten Prozentsatz oberhalb der ortsüblichen Miete verlangen kann. Diese ist aber zum einen schwammig. Zum anderen ist diese angebliche Vergleichsmiete, durch Verlängerung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel, lächerlich niedrig.

Für bestehende Mietverhältnisse vor dieser Neuregelung wirkt eine Rüge nicht rückwirkend, sondern mit Wirkung für die Zukunft.

V. Wohnungseigentumsrecht

- Verbot der Vermietung an Medizintouristen per Vertragsstrafe nicht möglich

Das Thema ist bekannt, wegen der exzellenten ärztlichen Versorgung in Deutschland kommen viele aus dem Ausland, um sich hier behandeln zu lassen. Gerade in München hat sich hier nach Pressemeldungen ein Wohnungsmarkt etabliert, bei dem zu horrenden Preisen Wohnungen an betuchte Patienten aus arabischen Staaten vermietet werden. Eine Eigentümergemeinschaft hat nun versucht, dem einen Riegel vorzuschieben. Sie hat die Vermietung an Medizintouristen untersagt und für den Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe beschlossen. Gestützt hat sie sich dabei auf § 21 Abs. 7 WEG. Dieser regelt: „Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.“ Der Bundesgerichtshof war jedoch der Auffassung, dass ein solcher Beschluss in dem Fall mit den Medizintouristen null und nichtig ist, es besteht keine Beschlusskompetenz.

BGH, Urteil v. 22.03.2019, V ZR 105/18 in NZM 2019, 414

- Wenn der Staat die Wohnung erbt

Ist der Nachlaß überschuldet, schlagen in der Regel alle Erben das Erbe aus. Letzter Erbe, der dann auch nicht mehr ausschlagen kann, ist der Staat, also der Fiskus. Da es sich bei Hausgeldforderungen um Nachlaßverbindlichkeiten handelt, steht dafür aber nicht der Staatssäckel zur Verfügung, sondern nur die – in der Regel heillos überschuldete – Immobilie. Anders als bei normalen Erben verbinden sich nach Ablauf bestimmter Fristen beim Staat nämlich nicht das private Vermögen und das ererbte Vermögen zu einer Masse, in die dann die Gläubiger fröhlich vollstrecken können. Das beruht auch wieder darauf, dass der Staat das Erbe nicht ausschlagen kann. Zum Glück für die Eigentümergemeinschaft sind Wohngeldforderungen nach § 10 ZVG in der Zwangsversteigerung bevorrechtigt.

BGH, Urteil v. 14.12.2018, V ZR 309/17

- Absolute Mehrheit bei der Verwalterwahl

Werden mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden. Das ist natürlich aufwendig, daher gibt es eine Vereinfachung. Theoretisch gibt es ja zwei Möglichkeiten, wie die Eigentümer bei mehreren Kandidaten abstimmen können. Man kann es entweder so handhaben, dass ein Eigentümer eine Stimme für jeden der Kandidaten abgeben kann. Oder man legt fest, dass er insgesamt nur einmal seine Stimme abgeben kann. Welche von diesen beiden Modalitäten greift, entscheidet im Normalfall der Versammlungsleiter.

Wird nun festgelegt, dass die die Wohnungseigentümer nur eine einzige Stimme abgeben können und erreicht einer der Kandidaten bereits die absolute Mehrheit, erübrigen sich weitere Wahlgänge.

BGH, Urteil vom 18. Januar 2019 - V ZR 324/17

- Entziehung des Wohnungseigentums von Querulanten

Ja, es wäre schön, wenn das so ginge. In manchen Eigentümergemeinschaften gibt es einen faulen Apfel, der die Stimmung in der gesamten Gemeinschaft vermiest und sich auch in Eigentümerversammlungen durch unbeliebte Monologe hervortut. Das Gesetz sieht in § 18 WEG die Entziehung des Wohnungseigentums zwar vor, aber ganz so einfach ist das nicht, wie ich aus dem Urteil zitieren darf: Der Wohnungseigentümer darf nämlich durchaus von seinem Recht Gebrauch machen, auf der Wohnungseigentümerversammlung Anträge zu stellen und die gefassten Beschlüsse gerichtlich überprüfen zu lassen. Nur wenn die Wahrnehmung solcher Rechte durch den Wohnungseigentümer rechtsmissbräuchlich erfolgt, ist das anders zu sehen. Zum Beispiel, wenn sie ausschließlich einem wohnungseigentumsfremden oder -feindlichen Ziel dient. Das könnte zum Beispiel die Herbeiführung eines verwalterlosen Zustands sein. Außerdem darf sein Handeln den übrigen Wohnungseigentümern nach Umfang und Intensität nicht mehr zuzumuten sein. An das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs sind strenge Anforderungen zu stellen, weil es um einen Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte des betroffenen Wohnungseigentümers geht. Für die Annahme eines Rechtsmissbrauchs genügt es deshalb nicht, wenn der Wohnungseigentümer Beschlussanfechtungsklagen nicht oder nicht nachvollziehbar begründet oder von seinen Rechten in großem Umfang, etwa durch die Erhebung zahlreicher Anfechtungsklagen, Gebrauch macht. Es kommt auch nicht darauf an, ob solche Klagen im Ergebnis Erfolg haben.

BGH, Urteil vom 5. April 2019 - V ZR 339/17

VI. Mietrecht

- Klage wegen Waschmittelgeruchs

Blütenrein, sauber, gut riechend: Das sind die Vorstellungen, die in der Werbung mit Waschmitteln eng verknüpft sind. Anders sah das ein Ehepaar in der Gegend von Wolfratshausen. Sie zogen vor Gericht, weil der Geruch von Waschmitteln beim Wäschewaschen auf ihr Grundstück drang. Dadurch würde auch Obst und Gemüse auf ihrem Grundstück ungeniessbar! Das Amtsgericht wies die Unterlassungsklage jedoch ab. Trotz der – völlig richtigen – Entscheidung ein Armutszeugnis für das Gericht. Es hatte nämlich zuvor eines Sachverständigen bedurft, der allen Ernstes eine Beweisaufnahme in Form eines Probewaschens durchführen liess! Der geneigte Leser mag sich die Frage stellen, warum das Gericht das nicht allein in einem Vororttermin erschnuppern konnte. Mag es sich vielleicht um einen Richter gehandelt haben, der während des Studiums die Wäsche von Mama waschen liess?

AG Wolfratshausen, Urteil v. 05.12.2016

- Gefälligkeitshaftung beim Haushüten

Hubert von Goisern hat in einem oft gespielten Lied zum Geld gesungen: „Aber brenna tat's guat“. Dass das zutrifft, musste ein Eigentümer feststellen, der zuhause 540.000,- (!) € in bar versteckt gehalten hatte. Damit es niemand findet, hatte er es in einer Heizungsanlage seiner Werkstatt versteckt. Diese hatte er zuvor halb demontiert, damit sie nicht aus Versehen eingeschaltet wird. Er hatte aber die Rechnung nicht mit einem Freund gemacht, der während seiner Urlaubsabwesenheit das Haus betreuen sollte. Als der nämlich feststellte, dass es zu kalt wurde, wollte er den Raum heizen, damit nichts einfriert. Er war dann sogar vom Fach und schraubte die Heizanlage ordnungsgemäß wieder zusammen. Als der Urlauber zurückkehrte, war sein Entsetzen groß. Ihm wollte dann aber erst mal niemand glauben, dass er dort Geld versteckt gehabt hatte. Was tat er? Er nahm die Asche und marschierte damit zur Bundesbank. Diese stellte dann tatsächlich fest, dass hier Geld verbrannt war. Zumindest einen Betrag von 20.000,- € konnte das Institut bestätigen und ersetzte diesen wohl auch. Wegen der restlichen 520.000,- € verklagte der Hausbesitzer seinen (Ex-)Freund. Das Landgericht lehnte jedoch einen Anspruch ab. Es war eine reine Gefälligkeit, dass der Freund das Haus gehütet habe, es gab keine vertragliche Grundlage. Zwar hätte der Freund theoretisch gesetzlich nach § 823 BGB haften können, das hätte aber Vorsatz oder zumindest grobe Fahrlässigkeit vorausgesetzt. Da aber niemand damit rechnen muß, dass in einer Heizanlage Geld versteckt ist (und dann auch noch so viel), hatte der Freund nicht einmal leicht fahrlässig gehandelt.

Die ersten 20.000,- € hat der Kläger mit Sicherheit schon für Anwalts- und Gerichtskosten ausgegeben, da diese allein in der ersten Instanz bei über 30.000 € lagen.

Außerdem dürfte er nun mit Sicherheit ein Schreiben des Finanzamts bekommen, das nachfragt, woher er denn das ganze Geld gehabt hat ...

LG Arnsberg, Urteil v. 13.9.2019, I-2 O 347/18

- Umlagefähigkeit von Abfallmanagement und Sperrmüllentsorgung

Viele Leute halten sich nicht an die Trennung von Müll. Kartons werden unzerkleinert in den Papiermüll gegeben, im Biomüll finden sich Plastiktüten und Sperrmüll wird einfach vor die Tonnen gestellt. Es gibt nun Wohnanlagen, die ein Abfallmanagement eingeführt haben, bei dem ein Unternehmen den Müll sortiert und ordnungsgemäß trennt. Oder der Hausmeister fährt den

Sperrmüll regelmäßig zum Wertstoffhof. Dafür fallen natürlich hohe, eigentlich unnötige Zusatzkosten an. Diese sind dann auch von den Mietern zu zahlen, es handelt sich um umlagefähige Kosten.

AG Frankenthal, Urteil v. 15.02.2019, 3 a C 288/18 in NZM 2019, 783

- Versorgungsverträge kommen direkt mit dem Mieter zustande

Gerne schickt das Versorgungsunternehmen Zahlungsaufforderungen an den Eigentümer. Wird der Stromverbrauch jedoch über einen eigenen Wohnungszähler erfasst, wie es regelmäßig der Fall ist, kommt stillschweigend ein Versorgungsvertrag mit dem Mieter zustande. Dadurch, dass er den Strom nutzt, nimmt er das Angebot des Grundversorgers an. Die Juristen sprechen hier von einer Realofferte, die sich nur an den tatsächlichen Stromabnehmer richtet, nicht an den Eigentümer. Also auch ohne dass er einen schriftlichen Vertrag schliesst, schuldet der Mieter den Obolus und nicht der Vermieter. Das gilt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs übrigens auch gleichermaßen für die Versorgung mit Wasser, Gas oder Fernwärme. Dabei ist es unerheblich, ob der Energieversorger den Mieter kennt bzw. überhaupt weiß, dass vermietet ist. Es ist auch nicht die Pflicht des Vermieters, den Grundversorger darüber aufzuklären. Das wäre die Pflicht des Mieters selbst, der in der Praxis ja unter Umständen einen Vertrag mit einem alternativen Anbieter abschliesst (der dann wiederum den Grundversorger informieren sollte).

BGH, Urteil v. 27.11.2019, VIII ZR 165/18 in NZM 2020, 213

VII. Übersicht Verzugszinsen

Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). An dieser Stelle geben wir Ihnen immer einen aktuellen Überblick über den Zinssatz, da dieser sich theoretisch halbjährlich ändern kann. Seit Juli 2016 ist er jedoch unverändert.

<u>Zeitraum</u>	<u>Basiszins</u>	<u>Verzugszins</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Basiszins</u>	<u>Verzugszins</u>
01.07.13 – 31.12.13	-0,38 %	4,62 %	01.01.14 – 30.06.14	-0,63 %	4,37 %
01.07.14 – 31.12.14	-0,73 %	4,27 %	01.01.15 – 30.06.16	-0,83 %	4,17 %
01.07.16 - ???	-0,88 %	4,12 %			

Impressum:

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

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

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.