



Rundbrief Sommer 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vergangenen Monate zählten wohl zu den schwierigsten, die unsere jetzigen Generationen erlebt haben. Hätte jemand an Sylvester eine solche Zukunft vorausgesagt, hätte man ihn für verrückt erklärt oder ihm zumindest die Flasche Sekt aus der Hand genommen. Wie immer in Krisenzeiten wurde der Erfindungsreichtum beflügelt. Die Politik hat in erstaunlich kurzer Zeit eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen auf den Markt geworfen. Praktikable neue Wege wie zum Beispiel Einmann-Versammlungen wurden auch in der Immobilienwirtschaft beschritten.

Die Mehrwertsteuer wurde das erste Mal in der Geschichte gesenkt, und dann auch nur für ein halbes Jahr. Man hätte sich gewünscht, dass sich die Politiker über den Mehraufwand für die ganzen betroffenen Unternehmen im Klaren sind, die ohnehin schon durch Betriebsuntersagungen, Hygieneschutzmaßnahmen, Kurzarbeit oder ähnliches mit Corona genügend Probleme haben. Auch der Nutzen mag bezweifelt werden. Arbeitnehmer, die wegen der Pandemie weniger Geld zur Verfügung haben, werden wegen gerade einmal 3 % Rabatt nicht gerade die Läden stürmen. Der bürokratische Umsetzungsaufwand für die zweimalige Umstellung von Kassen, neue Auspreisung oder schon die Inanspruchnahme von Steuerberatung ist erheblich.

Man möchte meinen, dass nebenbei keine Zeit mehr für die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes war. Aber weit gefehlt, der Bundestag hat sich Mitte Juni doch tatsächlich auch damit beschäftigt. Es stellte sich jedoch heraus, daß die geplanten Änderungen von vielen Seiten als unzureichend und nicht durchdacht angesehen wurden. Der Tonfall war durchaus hart: Während die CDU nach ihrer Pressemitteilung für sich in Anspruch nahm verhindert zu haben, „dass das SPD-Justizministerium das Gesetz noch schnell vor der Sommerpause in einem Hauruck-Verfahren durchpeitscht“, bezichtigte die SPD diese der Lüge. Das neue Wohnungseigentumsgesetz wurde auf jeden Fall nicht wie geplant Ende Juni verabschiedet, sondern zur Nachbesserung geschickt. Wie Sie vielleicht wissen, gönnt sich der Bundestag regelmäßig eine Sommerpause von zwei Monaten, so dass im Juli und August hier nichts passieren wird. Wir werden weiter berichten.

I. Wohnungseigentumsrecht

- Abnahme Gemeinschaftseigentum: Weder durch den Beirat noch stillschweigend

Nach Errichtung einer Wohnanlage durch den Bauträger kommt es irgendwann zur Abnahme. Während diese ein jeder für sein jeweiliges Sondereigentum selbst vornimmt, stellt sich auch die Frage, wer das Gemeinschaftseigentum abzunehmen hat. Grundsätzlich ist das Aufgabe jedes Eigentümers aufgrund seines Kaufvertrags. Da das aber bei 200 Wohnungen für den Bauträger schon etwas zeitaufwendig sein kann, wird oft versucht, eine Sammelabnahme durch den Verwalter, den Beirat, einen Sachverständigen oder wen auch immer vorzunehmen. Oft finden sich solche Regelungen gleich in den Kaufverträgen. Ob diese wirksam sind, ist oft fraglich. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte nun einen Fall zu entscheiden, in dem per Beschluss der Verwaltungsbeirat mit der Abnahme bevollmächtigt wurde. Es hielt diesen Beschluss nicht nur



für anfechtbar, sondern sogar für nichtig. Für die Fassung eines solchen Beschlusses gibt es keine Grundlage im Wohnungseigentumsgesetz. Über die Abnahme können keine Beschlüsse gefasst werden, sie kann nicht vergemeinschaftet werden.

Der Bauträger argumentierte außerdem, daß die anderen Eigentümer sich nach der Abnahme nicht geäußert haben. Deren Schweigen ist jedoch keinerlei Erklärungswert beizumessen, kann also auch nicht zugunsten des Bauträgers gewertet werden.

Er versuchte nun weiter zu argumentieren und führte eine stillschweigende Abnahme durch Ingebrauchnahme ins Feld. Die Juristen nennen so etwas auch eine konkludente Abnahme. Diese kann aber nicht vorliegen, wenn ein Erwerber Mängelrügen erhebt und damit zu erkennen gibt, daß er keine vertragsgemäße Herstellung sieht.

OLG Düsseldorf, Urteil v. 02.07.2019, 23 U 205/18 in NZM 2020, 472

- Rechtsprechungsänderung: Kein Kostenersatz bei Fenstererneuerung

Gerade mal drei Jahre nach einer anderslautenden Entscheidung drehte sich der Bundesgerichtshof schon wieder wie ein Wetterhahn im Wind und änderte seine Rechtsprechung. Wenn ein Wohnungseigentümer eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, steht ihm kein Ersatzanspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft zu. Er kann sich also weder auf einen Anspruch aus sogenannter „Geschäftsführung ohne Auftrag“ noch darauf berufen, daß die Gemeinschaft ja ungerechtfertigt bereichert sei. Der Klassiker für solche Arbeiten ist bekanntlich die Erneuerung von Fenstern. Interessant an der Entscheidung, daß das nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch dann gilt, wenn die von dem Eigentümer durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte durchgeführt werden müssen. Sogar mehr: Es gilt sogar dann, wenn der Eigentümer der irrigen Auffassung war, er als Sondereigentümer habe diese Instandhaltung und Instandsetzung durchzuführen.

In der Teilungserklärung stand: *„Jeder Wohnungseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seiner Wohnung sowie der dem Sondereigentum zugeordneten Sondernutzungsbereiche und der darin befindlichen Anlagen und Ausstattung, auch soweit sich diese im gemeinschaftlichen Eigentum befinden und unbeschadet eines eventuellen Mitbenutzungsrechts der anderen Wohnungseigentümer bzw. Bewohner verpflichtet. ... Er hat hierfür die Kosten einschließlich etwaiger Betriebskosten zu tragen. Die Verpflichtung umfasst insbesondere: ... b) die Fenster einschließlich der Rahmen, der Verglasung und der Beschläge, jedoch ausschließlich des Farbanstrichs der Außenseite der Fenster und Wohnungsabschlusstüren.“*

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs war hier wegen der Ausnahme des Außenanstrichs die vollständige Erneuerung (ausnahmsweise) nicht von der Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung umfasst. Ansonsten wäre nämlich die Erneuerung üblicherweise als höchste Form der Instandsetzung anzusehen. Der Eigentümer hätte hier also keine Pflicht zur Erneuerung gehabt. Da er diese selbst bezahlt hatte, blieb er am Ende auf seinen Kosten sitzen.

BGH, Urteil v. 14.06.2019, V ZR 254/17 in NZM 2019, 624

- Zahlungsanspruch nach Anfechtung der Jahresabrechnung

Erhebt ein Eigentümer erfolgreich Anfechtungsklage gegen die Jahresabrechnung und wird diese für ungültig erklärt, fehlt die Grundlage für den Saldenausgleich. Wenn der Eigentümer



daher zunächst eine Nachzahlung geleistet hatte, hat er nun einen Anspruch, diese zurück zu erhalten. Der Anspruch richtet sich gegen die Eigentümergemeinschaft. Er ist auch nicht verpflichtet, vorher einen Antrag auf Erstattung auf einer Eigentümerversammlung zu stellen, sondern hat gleich einen Anspruch. Gleiches gilt für den Fall der erfolgreichen Anfechtung eines Wirtschaftsplans. Er muss daher nicht zunächst darauf dringen, dass über den für ungültig erklärten Wirtschaftsplan bzw. die für ungültig erklärte Jahresabrechnung erneut ein Beschluss gefasst wird. Er kann also nicht erst dann Geld zurückfordern, wenn sich eine geringere Nachzahlung oder gar ein Guthaben aus der Jahresabrechnung oder geringere Vorauszahlungen aus dem Wirtschaftsplan ergeben.

LG München I, Urteil v. 26.06.2019, 1 S 2812/18 WEG

- Keine Stimmen für Geisterwohnungen

Oft errichten Bauträger Wohnanlagen in mehreren Bauabschnitten. Geht ihm das Geld aus oder hat er nicht genügend Kaufinteressenten (letzteres wird heutzutage seltener vorkommen), kann es sein, daß er die letzten Bauabschnitte noch nicht fertigstellt. Da es aber nur eine einzige Eigentümergemeinschaft ist, gibt es natürlich für die gesamte WEG schon Eigentümerversammlungen. Und darin hätte der Bauträger auch die Stimmen für die ganzen, noch nicht einmal errichteten Wohnungen. Der Bundesgerichtshof wertete die Teilungserklärung so, daß der Bauträger sich verpflichtet habe, die weiteren Bauabschnitte zeitnah zu erstellen. Versäumt er das wie hier jahrelang, wird ihm sein Stimmrecht um die nicht gebauten Wohnungen gekürzt.

BGH, Urteil v. 18.01.2019, V ZR 72/18

- Keine drei Vergleichsangebote nötig

Oft hört man davon, daß für Beschlüsse in der Eigentümerversammlung drei Vergleichsangebote vorzuliegen hätten. Die Richter, die so etwas fordern, haben offenbar keine Ahnung von der Realität in der Wirtschaft. Erstens ist jedermann bekannt, dass bei der heutigen Auslastung der Handwerksunternehmen die Handwerker oft schon gar keine Angebote mehr abgeben. Zweitens stellt sich schon die Frage, warum drei? Vermutlich haben die Richter Monty Python's Ritter der Kokosnuss vor Augen, in denen die Besonderheit der Zahl 3 hervorgehoben wurde... Drittens sind die Eigentümer gar nicht verpflichtet, sich für das billigste Angebot zu entscheiden.

Wie Labsal erscheint daher ein Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese. Es urteilte, daß es keine Faustregel gibt, daß immer drei Angebote einzuholen wären. Die Eigentümer können sich auch mit einem Angebot zufriedengeben.

AG Hamburg-Blankenese, 539 C 16/18

- Beseitigung baulicher Veränderung nach Verjährung

Friede auf Erden ... wird es erfahrungsgemäß nie geben. Der Gesetzgeber versucht zumindest im rechtlichen Bereich Rechtsfrieden zu erzielen, in dem er die Verjährungsregelungen geschaffen hat. Streitigkeiten sollen nach einem überschaubaren Zeitraum nicht mehr ausgefochten werden, es soll Ruhe einkehren. In einer für Laien ohne tiefe rechtliche Vorkenntnisse kaum lesbaren Entscheidung regelte der Bundesgerichtshof nun eine Frage von grosser Relevanz für Eigentümergemeinschaften. Es ging um die „böse Bauliche Veränderung“, konkret um ein eigenmächtig errichtetes Gartenhaus. Ein Miteigentümer wollte es wegklagen. Dazu hätte er auch einen Individualanspruch gehabt, hätte also jederzeit eigenständig vor Gericht ziehen können. Dummerweise war dieser Beseitigungsanspruch schon verjährt.



Daraufhin versuchte es der Eigentümer auf einem anderen Weg. Er verklagte den Gartenhauseigentümer auf Duldung der Beseitigung, hätte also die Kosten dafür sogar selbst übernommen. Diese Klage verlor er jedoch. Der Bundesgerichtshof stellte zuerst die Frage, ob es überhaupt einen Anspruch auf Duldung (der Beseitigung) gäbe, verneinte das aber. Der einschlägige § 903 BGB ist keine Grundlage für einen Anspruch, man darf vielmehr sofort aktiv werden und das Gartenhaus abreißen. Aber bitte Vorsicht, bevor nun der eine oder andere den Bagger beauftragt!

Es stellt sich daneben nämlich noch die weitere Frage, wer hier denn tätig werden darf. Und dazu entschied das Gericht ganz klar, daß hier nicht der einzelne Eigentümer tätig werden darf, sondern dass das Sache der gesamten Gemeinschaft ist. Es hätte also zuerst ein Beschluss gefasst werden müssen, etwa in der Art, dass die Wohnungseigentümer beschliessen, die rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu beseitigen und das gemeinschaftliche Eigentum in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen. Hierfür besteht nach dem BGH auch Beschlusskompetenz.

Die Duldungspflicht des störenden Eigentümers muss also nicht erst extra eingeklagt werden, sie ergibt sich schon aus § 14 Nr. 4 WEG. In der Praxis stellt sich dann natürlich die Frage, warum zig andere Miteigentümer eine Klage mit bezahlen sollen, an der nur ein einzelner Eigentümer Interesse hat. Da sowohl der störende als auch der sich gestört Fühlende in der gleichen Gemeinschaft sind, macht es Sinn, dass sich die WEG neutral verhält. Der klagewillige Eigentümer hat übrigens nicht unbedingt einen Anspruch gegenüber der Gemeinschaft, daß diese einen gemeinschaftlichen Klagebeschluss fasst. Es kann auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, von einer gemeinschaftlichen Klage abzusehen.

BGH, Urteil v. 05.07.2019, V ZR 149/18 in NZM 2019, 788

- Wer darf bei Firmen in der Versammlung abstimmen?

GmbHs oder Aktiengesellschaften sind sogenannte juristische Personen. Auch wenn diese selbständige Rechtssubjekte sind, also Verträge abschliessen können, haften etc., fehlen ihnen anders als den natürlichen Personen (Menschen) Gliedmaßen zum Handeln. Sie handeln daher nach außen in der Regel durch vertretungsberechtigte Organe wie Geschäftsführer, durch Prokuristen etc. Ein Unternehmen hat aber natürlich viel mehr Angestellte. Darf von diesen nun einer auf der Eigentümerversammlung stimmen? Grundsätzlich darf man sich in der Eigentümerversammlung durch jeden vertreten lassen, wenn man selbst keine Zeit hat. Von diesem Grundsatz gibt es aber eine gewichtige Ausnahme. So ist in vielen Gemeinschaftsordnungen das Recht zur Vertretung eingeschränkt. So auch in dem entschiedenen Fall, wo nur der Verwalter, ein anderer Eigentümer oder der Ehegatte bevollmächtigt werden durfte. Dem Gericht stellte sich quasi die Frage, ob nur der Geschäftsführer „mit der Firma verheiratet“ ist, oder auch ein normaler Angestellter diese als Eigentümer in der Versammlung vertreten darf. Beides bejahte er. Der Zweck von Vertretungsbeschränkungen ist nämlich nur, gemeinschaftsfremde Einflüsse von der Versammlung fernzuhalten.

BGH, Urteil v. 28.06.2019, V ZR 250/18

- Umfang der Streupflicht bei Parkplätzen

Besteht diese nur auf den Fahrwegen oder auch zwischen den abgestellten Autos? Das ist eine Frage, die auch regelmäßig unsere Hausmeister bewegt. Schließlich kann man mit dem Räumschild des Traktors nicht zwischen den parkenden Autos arbeiten. Was ist aber nun, wenn



jemand beim Aussteigen aus dem Auto ausrutscht (mir auch schon selbst passiert)? Auch wenn es hier um einen Supermarktparkplatz ging, ist dieses Urteil erst recht für die Parkplätze von Eigentümergeinschaften anzuwenden, da der Supermarkt noch strengeren Anforderungen unterliegt, weil die auf ihm Parkenden die Verhältnisse vor Ort nicht so gut kennen wie die Bewohner einer Wohnanlage. Das Gericht wies darauf hin, daß die Geschädigte sich am Auto hätte festhalten müssen. Auf Parkplätzen sei auch mit Vertiefungen, in denen sich Wasser sammeln und gefrieren kann, zu rechnen. Auch die schlechten winterlichen Lichtverhältnisse waren kein Grund, eine Haftung zuzusprechen, da diese üblich sind. Die Fußgänger müssen daher besonders vorsichtig gehen.

BGH, Urteil v. 02.07.2019, VI ZR 184/18

- Baumfällen oder Geld bei Laubfall und Pollenflug?

Die zulässigen zwei Meter von der Grenze entfernt standen drei 18 m hohe Birken. Wie jeder weiß, zeichnen sich Birken durch massiven Abwurf von Samen, Reisig und kleinblättrigem Laub aus. Das missfiel dem Nachbarn, der ein Fällen der Bäume einforderte. Für den Fall, daß er damit nicht durchdringt, wollte er dann ersatzweise monatlich eine Entschädigung von 230,- €. Er verlor mit beiden Anträgen. Wenn die Bäume wie hier den gesetzlichen Grenzabstand einhalten, handelt es sich bei dem Laubfall etc. um ein Naturereignis, auf das der Grundstückseigentümer keinen Einfluss hat.

BGH, Urteil v. 20.09.2019, V ZR 218/18 in NZM 2019, 891

Anders beurteilte es der BGH, wenn Äste über die Grenze wachsen. Völlig lebensfremd sind die Bundesrichter quasi der Auffassung, dass Äste nicht über die Grenze wachsen dürfen. Wenn nun statt dem Baum, der in erlaubtem Abstand steht, der auf das Nachbargrundstück hinübertretende Ast Blätter, Samen und Zapfen abwirft, sei das schwerer zu gewichten. Der Nachbar hat sowohl ein Selbsthilferecht nach § 910 BGB, nach dem er nach Setzung einer Frist die herübertretenden Zweige abschneiden kann. Dieses Recht verjährt nicht. Es existiert aber dann nicht, wenn die Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen. Die Bundesrichter entschieden nun, daß eine solche Beeinträchtigung nicht nur dann gegeben ist, wenn sie unmittelbar ist, also beispielsweise die Zweige am Gebäude kratzen oder Dachziegel aushebeln. Eine Beeinträchtigung liege auch dann vor, wenn sie nur mittelbar ist, also durch Abfall von Zapfen, Samen oder Blättern. Dabei spiele es anders als beim Laubfall vom Baum selbst auch keine Rolle, ob Bäume in der Gegend ortsüblich seien, da der Ast sich ja nicht ordnungsgemäß verhalte, wenn er über die Grenze wachse.

Neben dem Selbsthilferecht kann auch noch ein Anspruch auf Beseitigung nach § 1004 BGB bestehen, der jedoch innerhalb der Regelverjährungsfrist von drei Jahren untergehen kann. Hierzu haben die Bundesrichter nun zumindest Klarheit geschaffen. Die Tatsache, daß ein Ast Jahr für Jahr weiterwächst, führt nicht etwa dazu, daß der Anspruch gar nicht verjähren kann. Der Anspruch auf Beseitigung beginnt in dem Zeitpunkt, in dem der Ast das erste Mal über die Grenze wächst und verjährt dann innerhalb der genannten Frist.

BGH, Urteil v. 14.06.2019, V ZR 102/18 in NZM 2019, 898

- Direkter Unterlassungsanspruch gegen Mieter bei zweckwidriger Nutzung

Regelt die Teilungserklärung die Zweckbestimmung einer Einheit als Laden, ist darin keine Eisdiele zulässig. Die Nutzung als Eisdiele stört (Juristendeutsch, daher einfach wegdenken: „bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise“) mehr als eine Nutzung als Laden, wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden. Dabei ist es egal, ob außen bestuhlt ist oder nur



ein Straßenverkauf erfolgt. Jeder Wohnungseigentümer kann daher selbst als sog. Individualanspruch Unterlassung der Nutzung verlangen. Und zwar zum einen Unterlassung der Nutzung des Gemeinschaftseigentums, zum Beispiel durch eine Bestuhlung. Zum anderen aber sogar Unterlassung der Nutzung als Eisdiele innerhalb des Sondereigentums. Dieser Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB kann nicht nur gegenüber dem vermietenden Miteigentümer geltend gemacht werden, sondern sogar direkt gegenüber dem Mieter. Diese Frage war bisher höchstrichterlich noch nicht geklärt. Von weit reichender Bedeutung ist ein Satz, den der Bundesgerichtshof in seine Urteilsbegründung hineingeschrieben hat: Die Befugnis des Mieters zur Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums kann nicht weiterreichen als die Befugnis des Eigentümers. Das wird interessant in Fällen, in denen Mieter meinen, mehr Rechte als die Eigentümer zu haben, zum Beispiel weil ein Mietgericht entschieden hat, sie dürften im gemeinschaftlichen Treppenhaus Kinderwägen abstellen. Derartige Urteile könnten nach der Lesart des BGH daher nur mehr für reine Mietwohnanlagen gelten.

BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18 in NZM 2020, 107

- Keine Vergemeinschaftung aller Individualansprüche auf Unterlassung

Unterlassungsansprüche stehen grundsätzlich dem einzelnen Eigentümer zu. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann einige davon auch an sich ziehen, also vergemeinschaften. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass das nicht für alle gilt.

Unterlassungsansprüche zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums dürfen nicht vergemeinschaftet werden. Und zwar selbst dann nicht, wenn neben dem Sondereigentum zugleich auch das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. Also als Beispiel Lärm, den man in der Wohnung sehr laut, aber auch ein bisschen im Treppenhaus hört. Wegen der Wohnung muss deren Eigentümer selbst aktiv werden. Allenfalls wegen des Lärms im Treppenhaus kann die Gemeinschaft Ansprüche an sich ziehen.

Unterlassungsansprüche wegen einer zweckwidrigen Nutzung eines Wohnungseigentums darf die Gemeinschaft hingegen weiter an sich ziehen.

BGH, Urteil vom 24. Januar 2020, V ZR 295/16

- Kompetenzen des Verwalters bei Beschlussanfechtungen

Erhebt ein Eigentümer eine Anfechtungsklage, werden vom Gericht zur Abwehr Fristen gesetzt. Dementsprechend ist der Verwalter berechtigt, für die beklagten Eigentümer einen Anwalt zu beauftragen, der die Klage abwehrt. Die Verwaltung und damit auch der Anwalt sind sogar berechtigt, einen Vergleich zu schliessen. Was aber, wenn einem der so vertretenen Eigentümer der Anwalt nicht passt? Er sei zu teuer, er treffe Entscheidungen, die dem Eigentümer nicht passen. Manchmal ist vielleicht auch der Eigentümer mit dem klagenden Eigentümer befreundet (wurde von diesem aber dennoch über die Anfechtung nicht informiert ...). Wie auch immer, dieser Eigentümer ruft beim Verwalter an und sagt, er wolle in dem Gerichtsverfahren nicht mehr von dem gemeinsamen Anwalt vertreten werden. Muss dann der Verwalter reagieren? Nein. Erst wenn dieser von der gemeinsamen Verteidigungslinie abweichende Eigentümer bei Gericht angezeigt hat, daß er sich künftig selbst vertritt, ist er nicht mehr an die gemeinschaftliche Verteidigung gebunden. Er darf dann bei prozessleitenden Maßnahmen künftig übrigens auch nicht mehr mitstimmen.

BGH, Urteil v. 18.10.2019, V ZR 286/18 in NZM 2020, 326



II. Mietrecht

- Verlängerung der Mietpreisbremse

Die Bayerische Mieterschutzverordnung wurde nun bis 31.12.2021 verlängert. Was bedeutet das aus unserem Geschäftsgebiet beispielsweise für München, Landshut, Karlsfeld, Erding, Moosburg, Neubiberg, Ottobrunn, Unterhaching, Kolbermoor, Ergolding, um nur einige zu nennen?

Erstens eine Mietpreisbremse. Die Vermieter in 162 Gemeinden werden daher weiterhin gesetzlich daran gehindert, bei Neuvermietungen ihre Wunschierte zu verlangen. Maximal 10 % darf sie über dem Mietspiegel liegen. Nachdem ab 2020 auch der Betrachtungszeitraum für Mietspiegel von vier auf sechs Jahre verlängert wurde, und Mietspiegel ohnehin einige Zeit brauchen, bis sie ausgewertet werden, ein Unding.

Zweitens eine reduzierte Kappungsgrenze. Während das Bürgerliche Gesetzbuch eine Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis alle drei Jahre auf maximal 20 % deckelt, gelten in den 162 Gemeinden nur 15 %.

Drittens dürfen Erwerber von Mietwohnungen, die erst in Wohnungseigentum umgewandelt wurden, den Mietern erst nach zehn Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen. Deutschlandweit gelten sonst drei Jahre.

- Fristlose Kündigung wegen freilaufenden Hunden

Einem Mieter war gekündigt worden, weil er seine beiden Hunde trotz anderer Regelung in der Hausordnung und Abmahnungen unangeleint auf den Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage herumlaufen ließ, unter anderem auch auf dem Kinderspielplatz. Die Unterinstanzen gaben der Kündigung recht, der Bundesgerichtshof nahm die Sache gar nicht zur Entscheidung an. Aus seiner Sicht sei es glasklar, dass ein solches Verhalten als erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten sogar eine fristlose Kündigung rechtfertigt.

BGH, Beschluss vom 02.01.2020, VIII ZR 328/19 in NZM 2020, 105

- Wirkung der Zustimmung zur Mieterhöhung

Stimmt der Mieter einer Mieterhöhung zu, ist er daran gebunden. Das gilt auch dann, wenn das Erhöhungsverlangen Formfehler oder inhaltliche Mängel aufwies. Hat daher zum Beispiel der Vermieter eine falsche Wohnungsgröße angesetzt, kann der Mieter daraus später keine Rechte mehr ableiten. Das sorgt für Rechtsfrieden, zumal auch eine Zahlung als Zustimmung gilt.

BGH, Urteil v. 11.12.2019, VIII ZR 234/18

- Keine detaillierte Erläuterung des Flächenschlüssels

In einer Mieterabrechnung wurden die Kosten nach Fläche verteilt. Da es sich aber um eine grosse Anlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten und mehreren Gebäuden handelte, wurden hier einige Abrechnungspositionen nur auf einzelne Gebäude verteilt, andere wiederum auf alle.

Die Abrechnung enthielt keine Erläuterung, wie sich die einzelnen Flächen zusammensetzten, also welchen Gebäuden sie zuzuordnen waren.



Das führte dazu, dass die Vorinstanzen Amtsgericht und Landgericht die Abrechnung wegen Formfehlern für unwirksam hielten.

Der Bundesgerichtshof sah das anders. Eine Mieterabrechnung muss folgende Bestandteile enthalten: Die Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der Verteilerschlüssel, den Anteil des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen. Bei der Erläuterung des Verteilerschlüssels genügte es dem Bundesgerichtshof aber, wenn hier von „Fläche“ (zum Beispiel in Abgrenzung zu Miteigentumsanteilen) die Rede war. Damit liege eine formell richtige Abrechnung vor.

BGH, Urteil v. 29.01.2020, VIII ZR 244/18

- Volksbegehren Mietenstopp abgeschmettert

Das Volksbegehren, das sechs Jahre Mietenstopp wollte, ist erfreulicherweise vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof abgewiesen worden; eine Klatsche für Mieterverein und SPD. Wie auch das Innenministerium stellte sich das Gericht auf den Standpunkt, dass hierfür keine Kompetenz gegeben ist. Mietrecht ist Bundesrecht, das Land hat hierbei nichts mitzureden. Was zu regeln sei, sei bereits im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Dieses habe zwar die Länder zum Erlass von Verordnungen weiter ermächtigt, Bayern sei hier aber bereits durch die Mieterschutzverordnung tätig geworden.

BayVerfGH, Urteil v. 16.07.2020, Vf. 32 – IX- 20

III. 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 halbjährlich ändern kann. Seit Juli 2016 ist er nun jedoch unverändert.

Zeitraum	Basiszins	Verzugszins	Zeitraum	Basiszins	Verzugszins
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 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.