



Rundbrief Herbst/Winter 2020/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

langweilt sich der Bundestag, weil er in Zeiten von Corona durch die Zuständigkeit der Länder bzw. bloße Kabinettsentscheidungen der Bundesregierung außen vor ist? Dieser Eindruck drängt sich einem schon fast auf, sieht man die Flut von Gesetzgebungsvorhaben, die derzeit verabschiedet sind oder kurz bevorstehen. Aus diesem Grund behandelt unser Rundbrief diesmal fast ausnahmsweise wichtige Gesetze im Immobilienbereich.

Ganz wichtig: Das neue Wohnungseigentumsgesetz ist am 22.10. im Bundesgesetzblatt verkündet worden und greift ab 01.12.2020. Wie immer nicht viel Zeit, sich auf die Neuerungen vorzubereiten. Wir haben für Sie jedoch schon im Vorfeld umfangreich die ganzen parlamentarischen Diskussionen und hunderte von Seiten Entwurfsbegründungen und Fachaufsätze verfolgt, so dass wir bestens auf dem Laufenden sind. Wir können Ihnen daher in diesem Rundbrief ein Special zu den einschneidenden und umwälzenden Neuerungen liefern, die sich unmittelbar auf Ihr Wohnungseigentum auswirken.

Aber das ist nicht das Einzige, was sich ändert. Ab 1. Januar 2021 gilt auch eine neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Mehr dazu in einem weiteren Kurzbericht, den Sie unten finden.

Zum 1. November ist auch das neue Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten, das unter anderem die Energieeinsparverordnung ablöst. Aus EnEV wird GEG. Hierzu hatten wir Ihnen ja schon in unserem Rundbrief im Frühjahr 2020 berichtet.

Nicht zu verwechseln mit dem GEG, auch wenn das Kürzel GEIG ähnlich klingt, ist das geplante Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz. Wir informieren Sie unten über den Gesetzgebungsstand zu dieser für WEGs unter Umständen sehr kostspieligen Idee.

Aufgrund von Corona wird erfreulicherweise die eigentlich für 2021 geplante Volkszählung, die ja auch für Immobilien gegolten hätte, auf 2022 verschoben. Der Bundestag entschied sich dafür, weil Personal aus den statistischen Ämtern in die Gesundheitsämter abgestellt wurde und daher nicht genügend Zeit war, die Vorbereitungsarbeiten für dieses Bürokratie-Monstrum abzuschließen.

Damit Sie nicht ganz urteils-frei bleiben, haben wir Ihnen jeweils aus dem Bereich des Wohnungseigentumsrechts und des Mietrechts ein zu Corona passendes Urteil beigelegt.

I. Special: WeMog – Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Auf einmal ging es ganz schnell. Kaum hatte eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe Ende 2019 einen über hundertseitigen Abschlussbericht zur geplanten Reform des Wohnungseigentumsrechts vorgelegt, wurde im April 2020 der Gesetzesentwurf von der Bundesregierung dem Bundestag zugeleitet. Da Corona primär die Länder beschäftigt, hatte der Bundestag offenbar genügend Zeit, sich mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz zu befassen. Nachdem der Rechtsausschuss einige

Punkte des Entwurfs geändert hatte und am 16.09. dem Bundestag empfahl, wurde das Gesetz bereits einen Tag später (!) vom Bundestag beschlossen. Angesichts erheblicher Lücken wäre zu wünschen gewesen, dass der Bundestag sich hier deutlich mehr Zeit lässt. Nachdem auch der Bundesrat am 09.10. zugestimmt hat, tritt das neue WEG nun zum 01. Dezember 2020 in Kraft.

Die neuen Regelungen gelten grundsätzlich sofort ab Inkrafttreten. Es haben sich einige „Hausnummern“ geändert, manche Paragraphen regeln nun etwas anderes. Was ist sonst noch neu?

Sondereigentum

Oberirdische Stellplätze können künftig als Sondereigentum mit einem eigenen Miteigentumsanteil versehen werden und dann auch einzeln verkauft werden. Dadurch wird dem Rechnung getragen, dass solche Stellplätze in der Praxis durchaus einen Marktwert haben. Das Sondereigentum könnte auch auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, etwa auf Terrassen oder Gartenflächen, wobei diese dann allerdings nicht gesondert verkauft werden können. Das Ganze gilt aber nicht rückwirkend, sondern bedarf grundsätzlich einer neuen Teilungserklärung.

Grundbucheintragung bestimmter Beschlüsse

Beschlüsse, die aufgrund einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Öffnungsklausel gefasst sind, müssen bis Ende 2025 in das Grundbuch eingetragen werden, damit sie weiterhin gegen später in die WEG eintretende Erwerber wirken.

Werdender Eigentümer

Wer direkt vom teilenden Eigentümer (z.B. Bauträger) erwirbt, wird nicht erst mit Grundbucheintrag Eigentümer, sondern schon mit Eintrag der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Besitzübergabe.

Herrschaft der Gemeinschaft

Die WEG als Verband ist rechtsfähig und prozessfähig, kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Im Außenverhältnis wird allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, nicht die einzelnen Wohnungseigentümer.

Bisher oblag die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern. Das Zusammenspiel zwischen Eigentümern und WEG war immer unklar. Nun obliegt die Verwaltung der WEG als rechtsfähigem Verband. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfüllt die ihr zugewiesene Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, durch ihre Organe: Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit sind das Willensbildungsorgan. Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan setzt diese Entscheidungen um.

Das Außenverhältnis: Umfassende Vertretungsmacht des Verwalters

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nach dem neuen § 9 b im Außenverhältnis durch den Verwalter unbeschränkt gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Lediglich beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Diese Vertretungsmacht im Außenverhältnis kann weder durch Teilungserklärung noch durch Beschluss oder Verwaltervertrag beschränkt werden.

Dem Verwalter gegenüber vertritt neuerdings gesetzlich der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Das Innenverhältnis: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die unübersichtliche Einzelaufzählung der Aufgaben und Befugnisse in § 27 wurde auf eine Generalklausel reduziert.

Neue Begrifflichkeiten

Leider mussten sich ein paar Juristen hier wieder ein Denkmal setzen. Statt der jahrelang vertrauten Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung spricht man jetzt nur von „Erhaltung“. Damit heißt nun auch die Rücklage nicht mehr Instandhaltungsrücklage, sondern Erhaltungsrücklage. War das wirklich nötig? In anderen, auch neuen Gesetzen, wird weiterhin von Instandhaltung und Instandsetzung gesprochen.

Und sogar der jedermann gebräuchliche Ausdruck Nachzahlung in der Jahresabrechnung musste nun dem neuen Wort „Nachschuss“ weichen. Dieser Ausdruck ist eigentlich eher vom Fußball her geläufig.

Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen ist der neue Ausdruck für die alten Wohngeldvorauszahlungen und die Zufuhr zur Rücklage.

Direktansprüche gegen Drittnutzer

§ 15 WEG begründet nun einen Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und einzelner Wohnungseigentümer gegen Mieter, Nießbraucher und andere Drittnutzer auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen.

Zertifizierter Verwalter

Die Eigentümer haben künftig einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Näheres wird aber erst noch in einer Rechtsverordnung geregelt, so dass man noch länger nicht wissen wird, wie so eine Zertifizierung zu erfolgen hat. Auch diese Vorgehensweise ist bei der Gesetzgebung mittlerweile leider üblich. Man erlässt ein Gesetz, aber keiner weiß, wie es umzusetzen ist.

Gnädigerweise hat der Gesetzgeber eine Übergangsfrist von 3 ½ Jahren eingeräumt, binnen der Verwalter diese Zertifizierung nachzuweisen haben. Ein Großteil dieser Zeit wird aber darauf gehen, dass die nötige Verordnung erlassen wird.

Kostenverteilung

§ 16 regelt, dass jegliche Kosten künftig per einfacher Mehrheit geändert werden können, auch wenn in der Gemeinschaftsordnung etwas anderes steht. Das gilt sowohl für eine konkrete Erhaltungsmaßnahme als auch für eine generelle Änderung bestimmter Arten von Kosten. Unzulässig ist lediglich eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels. Einzige Ausnahme: Es gibt eine vorrangige Spezialregelung in § 21 für Bauliche Veränderungen.

Bauliche Veränderungen

Sie sind nun in § 20 statt 22 geregelt.

Künftig genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluss, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden. Die erst 2007

eingeführte unsinnige, weil nicht praktikable Zustimmung von bis zu 100 % der Eigentümer wurde abgeschafft.

Neu gibt es in § 20 Abs. 2 nun einen Individualanspruch für bestimmte privilegierte Maßnahmen. Dieser Anspruch bezieht sich aber nur auf das „Ob“ der Maßnahme; über das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung. Jeder Wohnungseigentümer kann so bauliche Veränderungen verlangen, die

- a) dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen.
- b) dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen.
- c) dem Einbruchschutz dienen und
- d) dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Diese privilegierten Maßnahmen müssen jedoch angemessen sein.

Obwohl der einzelne Eigentümer einen Anspruch hat, ist über die Durchführung aber zuerst zu beschließen. So kann die WEG auf die Art der Durchführung der Maßnahme, die Modalitäten Einfluss nehmen und zum Beispiel beschließen, dass die Gemeinschaft die Baumaßnahme organisiert, damit diese den Überblick über den baulichen Zustand der Wohnanlage behält. Der Wohnungseigentümer hat also keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung.

Die neue Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen, § 21, ist extrem kompliziert und vom Gesetzgeber nicht praxistauglich gestaltet.

Grundsätzlich haben die Kosten baulicher Veränderungen die Wohnungseigentümer, die mit „Ja“ gestimmt haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Es gibt schwammige gesetzliche Ausnahmen. Zum Glück können die Wohnungseigentümer auch eine abweichende Verteilung der Kosten beschließen. Nachdem der Gesetzgeber hier eindeutig versagt hat, eine klare Regelung zu schaffen, wird sich hierzu sicherlich eine Flut von Gerichtsentscheidungen bilden.

Ladungsfrist

Nach § 24 Abs. 4 ist die Ladungsfrist nun gesetzlich 3 Wochen.

Beschlussfähigkeit

Das Sinnvollste an dem neuen Wohnungseigentumsgesetz: Künftig ist jede Versammlung immer beschlussfähig.

Umlaufbeschlüsse

Man hätte eigentlich gehofft, dass der Gesetzgeber in Zeiten von Corona mitdenkt und einen Umlaufbeschluss auch ermöglicht, ohne dass 100 % mit Ja stimmen müssen. Selbst eine Absenkung auf 80 % wäre ja schon hilfreich gewesen. Aber leider gefehlt. Es bleibt daher dabei, dass der Umlaufbeschluss in der Praxis unbrauchbar ist. Lächerlich mutet dagegen das Zuckerl an, dass er immerhin auch per E-Mail gefasst werden könnte.

Die neu geschaffene Ausnahmeregelung, dass in konkreten Fällen, also im Einzelfall, eine einfache Mehrheit erlaubt ist, hilft in Zeiten von Corona auch nicht weiter. Man müsste hier nämlich zuerst einen Beschluss fassen, dass ein bestimmter Punkt ohne das Erfordernis von 100 % Ja-Stimmen im

Umlaufverfahren gefasst werden könnte. Neudeutsch kann man diese praxisfremde Neuerung daher nur als „fail“ bezeichnen.

Verwaltungsbeirat

Der Beiratsvorsitzende vertritt nun kraft Gesetzes die WEG gegenüber der Verwaltung.

Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Anpassung an das Mietrecht

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten nicht nach Wohnfläche, sondern nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen, § 556 a BGB

II. Special: HOAI 2021

Was habe ich denn mit der HOAI zu tun? Diese Frage ist leicht beantwortet, müssen umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen wie z.B. Betonsanierungen einer Tiefgarage, Aufzugssanierungen oder Balkonsanierungen sinnvollerweise doch durch Architekten, Ingenieure oder andere Planer ausgeschrieben und begleitet werden. Geregelt waren die Kosten dafür bisher schon in einer Rechtsverordnung, die die Bundesregierung vor vielen Jahren erlassen und seitdem schon einige Male novelliert hatte: Der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, kurz HOAI.

Die Besonderheit daran war, dass darin verbindliche Mindest- und Höchstsätze geregelt waren, von denen preislich nicht abgewichen werden konnte.

Mit freier Marktwirtschaft hatten diese Mindest- und Höchstsätze nicht viel zu tun. Die Bundesregierung war der Meinung, dass mit den Mindestsätzen eine zumindest einigermaßen passable Qualität der Planungsleistungen sichergestellt sei. Nun, darüber kann man streiten, auch Pfuscher könnten hohe Preise verlangen. Und schließlich darf jedermann Planungsleistungen erbringen, nicht nur speziell ausgebildete Architekten oder Ingenieure.

Die Höchstsätze rechtfertigte der Verordnungsgeber mit dem Verbraucherschutz, da angeblich Verbraucher nicht wüssten, was eine Planungsleistung wert ist. Wer einmal einen Blick in den Dschungel der Preisregelungen der HOAI geworfen hat, dürfte zuerst einmal nur verwirrt sein. Und Preise vergleicht der bewusste Verbraucher heute über das Internet. Dieses Argument war also auch nur an den Haaren herbeigezogen. Der Europäische Gerichtshof hielt die Mindest- und Höchstsätze dann auch für unwirksam (Urteil vom 04.07.2019, C-377/17) und verpflichtete Deutschland, hier eine neue Regelung zu schaffen. Aus diesem Grund wurde die alte Version der HOAI aus dem Jahr 2013 unter Streichung der unnötigen Mindest- und Höchstsätze an die Vorgaben der EuGH-Rechtsprechung angepasst.

Zum Verständnis: In der HOAI standen und stehen weiterhin sogenannte Leistungsbilder, die näher beschreiben, welche Tätigkeiten die zu honorierenden Leistungen im Regelfall enthalten. Man unterscheidet zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen. Grundleistungen sind die üblicherweise anfallenden Standardaufgaben, sie sind zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich. Neben Grundleistungen können Besondere Leistungen vereinbart werden. Die Aufzählung der Besonderen Leistungen in der HOAI ist nicht abschließend, es sind blosse Beispiele.

Diese Leistungsbilder dienen aber nur dem Zweck, eine Honorarberechnung zu ermöglichen, stellen also keine abschließende Bestimmung des Leistungsinhalts dar. Es kann weniger, aber auch mehr geschuldet sein. Als bloße Honorarordnung dient die HOAI gerade nicht der abschließenden inhaltlichen Bestimmung von Leistungen. Es bleibt insbesondere möglich, dass im Einzelfall ein Vertrag nur Teile eines Leistungsbildes zum Gegenstand hat, das Leistungsbild muss nicht insgesamt beauftragt werden. Sachlich zusammengehörende Leistungen können in sogenannten Leistungsphasen zusammengefasst werden.

Der für uns einschlägige § 34, der das Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ umfasst, und damit Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen, ist unverändert geblieben. Interessanterweise behält hier der Gesetzgeber die Begriffe Instandhaltungen und Instandsetzungen bei, während er im Rahmen der Reform des Wohnungseigentumsrechts es doch in „Erhaltung“ umgetauft hat. Aber es wäre wahrscheinlich zu viel verlangt, dass sich die Beteiligten am Gesetzgebungsverfahren hier untereinander absprechen.

Die Grundleistungen für das Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ sind wie bisher in neun Leistungsphasen unterteilt:

Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung)

Leistungsphase 2 (Vorplanung)

Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)

Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung)

Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung)

Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe)

Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe)

Leistungsphase 8 (Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation)

Leistungsphase 9 (Objektbetreuung)

Die ebenfalls unveränderte Anlage 10 Nummer 10.1 regelt detailliert die Grundleistungen jeder Leistungsphase und enthält Beispiele für Besondere Leistungen.

Das Wichtigste an der Neuregelung: Die Honorarhöhe ist künftig in allen Fällen frei vereinbar, auch wenn in den (unverbindlichen) Honorartafeln, die ja auch nur für die Grundleistungen existieren, andere Werte stehen. Es handelt sich darum, wie die Neuregelung klarstellt, um bloße Orientierungswerte.

Anders als bisher müssen Honorarvereinbarungen nicht in Schriftform vereinbart werden, sondern es genügt Textform, z.B. E-Mail.

Die neue Verordnung tritt am 1. Januar 2021 in Kraft und ist auf diejenigen Vertragsverhältnisse anzuwenden, die nach ihrem Inkrafttreten begründet worden sind.

III. Special: Geplantes GEIG

Wie schon im Vorwort erwähnt, ist das GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) nicht mit dem jüngst in Kraft getretenen GEG (GebäudeEnergieGesetz) zu verwechseln. Die EU möchte mehr Lademöglichkeiten für E-Mobilität schaffen. Daher sollen nicht nur bei Neubauten Einbaupflichten bestehen, sondern auch bei Bestandsbauten Nachrüstpflichten. Der entsprechende Gesetzentwurf liegt seit März 2020 vor und wird derzeit im Bundestag diskutiert.

Für bestehende Gebäude ist geplant: Wird ein Wohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz

oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst, so hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

Eine solche Maßnahme bedeutet natürlich Sanierungskosten und wird damit mittelfristig die Grundmieten erhöhen. Und man darf nicht vergessen, dass eine Steckdose ja auch mit Strom versorgt werden muss. Entscheidend ist daher auch, ob in der Straße genügend Strom liegt.

Der Alternative zur Elektromobilität, dem Betrieb von Autos mit Wasserstoff, steht nach Presseberichten übrigens das SPD-geführte Umweltministerium ablehnend gegenüber. Die Kapazitäten seien begrenzt. Nicht nur die CDU, deren Wirtschaftsminister Altmaier Wasserstoff befürwortet, hält das für eine Fehleinschätzung.

IV. Wohnungseigentumsrecht

Corona: Eigentümerversammlung im Freien

Grundsätzlich sind Eigentümerversammlungen im Freien nicht zulässig, kann dabei doch der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht beachtet werden. Wenn aber aufgrund der Corona-Pandemie Versammlungen im Freien mit grösserer Teilnehmerzahl als in geschlossenen Räumen möglich sind, stellt sich schon mal die Frage, ob man hier nicht doch ins Freie ausweichen kann.

Ein Berliner Verwalter lud denn auch zur Eigentümerversammlung auf dem Spielplatz (!) der Wohnanlage. Da Störungen und die Einflussnahme Aussenstehender ausgeschlossen waren, war das nach Ansicht des Amtsgerichts interessanterweise zulässig. Ob der Verwalter sich als Versammlungsleiter hier einen prominenten Platz auf dem Klettergerüst ausgesucht hat, ist leider nicht überliefert ...

Amtsgericht Berlin-Wedding, Urteil vom 13.07.2020, 9 C 214/20

V. Mietrecht

Mietzahlungspflicht in Zeiten von Corona

Oft falsch verstanden wurden die gesetzlichen Regelungen zu Corona: Die Miete blieb weiterhin fällig, der Mieter konnte damit daher auch in Verzug geraten. Lediglich hinsichtlich einer Kündigung wurden Sonderregeln geschaffen.

Wenn das dem Mieter klar wurde, kam gerade im Gewerberaummietrecht die Idee, die Miete zu mindern. Schließlich ist ja Corona aus Sicht des Mieters dafür verantwortlich, dass ihm Umsätze wegbrechen, er Zusatzkosten hat oder gar – wie Diskotheken – gar nicht öffnen durfte.

Das Landgericht Heidelberg hat sich ausführlich mit dieser Frage beschäftigt. Es hat zuerst festgestellt, dass die behördlich angeordneten Schließungen in Folge der Corona-Pandemie keinen Mietmangel darstellen. Das Verwendungsrisiko, also ob ein geschäftlicher Erfolg erzielt werden kann, trägt der Mieter allein. Die Schließung erfolgt nicht aufgrund einer Beschaffenheit der Mietsache, also wie wenn das Haus zum Beispiel einsturzgefährdet wäre, sondern erfolgt wegen des Betriebs des Mieters. Während ein Bordell oder eine Diskothek schließen mussten, durfte ein Lebensmittelgeschäft beispielsweise weiter betrieben werden. Eine Mietminderung scheidet daher aus. Auch ein weiteres Standbein, die sogenannte Unmöglichkeit, berechtigt den Mieter nicht zu geringeren Zahlungen. Es fragt sich daher nur, was die Mietvertragsparteien vereinbart hätten, wenn

sie schon bei Mietvertragsabschluss die Pandemie hätten voraussehen können. Die Juristen behandeln so etwas unter dem Thema der sogenannten Störung der Geschäftsgrundlage, wie sie in § 313 BGB geregelt ist. Eine solche könnte dazu führen, dass der Mieter – zeitweise – weniger Miete zu zahlen hätte. Die Hürden, die der Mieter hier zu nehmen hat, sind aber hoch. Das Gericht erkennt klar, dass ein Geschäft, das schon vorher kaum Umsatz hatte, sich nun nicht auf Ausfälle wegen Corona berufen kann. Der Mieter muss daher in vortragen und auch beweisen, inwieweit sein Umsatz zurückgegangen ist, muss Einsparungen durch ausgestelltes oder in Kurzarbeit geschicktes Personal gegenrechnen. Auch muss er versuchen, staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen. Er ist Rechenschaft schuldig, warum er seinen Geschäftsbetrieb nicht auf Onlinehandel oder Lieferservice umgestellt hat, warum er nicht mit Rabattaktionen versucht hat, Kunden anzuziehen, und ob die Ware nicht auch noch in Zukunft verkauft werden kann. Im Endeffekt wird diese Beweislast dazu führen, dass der Mieter keine Senkung der Miete erhalten kann.

Gleichermassen argumentierte das Landgericht Zweibrücken. Es betonte, dass durch die Folgen der behördlichen Beschränkungen nicht nur der Mieter betroffen ist, sondern natürlich auch der Vermieter. Da dieser weiterhin fortlaufend Darlehen zu bedienen hat und Geld für Erhaltungsmaßnahmen aufbringen muss, ist er auf die Einnahmen aus der Vermietung angewiesen, die ja auch zur Deckung seines eigenen Lebensunterhalts dienen.

Auch die Möglichkeit des Mieters, eine Betriebsausfallversicherung abgeschlossen zu haben, wurde ins Feld geführt.

LG Heidelberg, Urteil v. 30.07.2020, 5 O 66/20; LG Zweibrücken, Urteil v. 11.09.2020, HK O 17/20

VI. 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.

<u>Zeitraum</u>	<u>Basiszins</u>	<u>Verzugszins</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Basiszins</u>	<u>Verzugszins</u>
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.