



# Rundbrief Frühjahr 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Corona hat uns immer noch fest im Griff. Es sieht so aus, als ob wir damit noch lange leben müssen. Um so wichtiger wäre es, dass der Gesetzgeber nach nunmehr einem Jahr Mittel und Wege zur Verfügung stellt, die das Abhalten von Eigentümerversammlungen unter Pandemiebedingungen gesetzlich erleichtern. Wir werden oft gefragt, warum wir unsere Eigentümerversammlungen nicht online via Zoom, Microsoft Teams oder die Vielzahl der anderen auf dem Markt vorhandenen Programme abhalten. Schließlich kenne man das ja von Meetings in der Arbeit oder dem Home-Schooling. Das Problem ist, dass der Gesetzgeber eben gerade nicht die Möglichkeit einer reinen Online-Versammlung erlaubt hat. Innovativen Verwaltungen wie uns sind daher die Hände gebunden. Nachdem außer Corona nun auch schon wieder das leidige Gerangel vor der Bundestagswahl tobt, ist hier auch in naher Zukunft nicht mit vernünftigen Neuregelungen zu rechnen.

Aber es gibt auch Positives zu vermelden. Die Telekom treibt derzeit massiv den Glasfaserausbau voran, dazu unten mehr.

Manchmal ist es auch gar nicht schlecht, wenn altbewährte Regelungen beibehalten werden. Zu dem Stichwort „Umlage von Kabelfernsehen“ können wir Ihnen weiter unten auch eine erfreuliche Mitteilung machen.

## I. Glasfaser-Offensive der Telekom

In unseren Wohnanlagen gibt es in der Regel zwei Netze. Das Fernsehtz, in der Regel mit Koax(ial)kabel, das von Anbietern wie Kabel Deutschland/Vodafone, KMS/PYUR oder ähnlichen betrieben wird. Daneben das Telefonnetz mit Kupferkabeln, bei dem die Telekom der maßgebliche Anbieter ist. Da die alten Kupferkabel nicht gerade berauschende Geschwindigkeiten liefern, wurde in den vergangenen Jahren von den Anbietern zum Teil auf DSL umgerüstet, was schneller ist. Noch viel schneller ist aber Glasfaser. Und das ist gerade in Zeiten wie heute von Bedeutung, in denen der Bandbreitenhunger aufgrund von Homeoffice und Home-Schooling massiv zugenommen hat.

Die Telekom hat sich daher entschieden, den Glasfaserausbau zu forcieren. Was bedeutet das nun für Sie?

Wir werden viele von uns verwaltete Wohnanlagen, wo dies technisch möglich ist, an das Glasfasernetz der Telekom anschliessen lassen. Die gute Nachricht: Der Anschluss des Hauses an sich ist mit keinerlei Kosten für die WEG verbunden. Auch ein Beschluss ist nicht nötig, da das Telekommunikationsgesetz den Anschluss hierfür schon erlaubt.

Wir werden die betroffenen Wohnanlagen beizeiten noch über den genauen Zeitpunkt und Umfang informieren.

Erst wenn das Haus als solches angeschlossen und ein Übergabepunkt gesetzt ist, hat die Telekom dann auch die Möglichkeit, innerhalb des Hauses Glasfaser zu legen, wobei die bestehenden Leerrohre und Kabelschächte genutzt werden sollen.

Während des Umbaus sind Sie aber nicht beeinträchtigt, Sie können ihre bisherige Telefonleitung bzw. das Internet ohne Probleme weiter nutzen. Und das Kabelfernsehen ist davon ohnehin nicht berührt. Innerhalb des Hauses werden die Leitung vorerst auch nur (kostenfrei) bis an die Wohnungen gelegt. Ihre Anwesenheit bzw. das Betreten der Wohnung ist daher nicht nötig.

Wenn dann diese ganzen (Vor-)Arbeiten abgeschlossen sind, wird die Telekom Sie informieren, welche Möglichkeiten Glasfaser für Sie bietet und welche Pakete Sie dann (freiwillig) auf eigene Kosten buchen könnten.

Ein kleiner Warnhinweis an dieser Stelle: Zur Zeit laufen oft Vertreter durch die Häuser, die versuchen, Ihnen einen Glasfaseranschluss der Telekom zu verkaufen. Diese sind nach Auskunft der Telekom jedoch nicht autorisiert. Oder einfacher gesagt: Warum soll ich einen Vertrag abschließen, wenn das Haus technisch noch gar nicht an Glasfaser angeschlossen ist?

## **II. Gesetzgebungsvorhaben Eichfristen**

Warum einfach, wenn es auch kompliziert geht? Das schien der Wahlspruch der bisherigen Eichvorschriften zu sein. Warmwasserzähler mussten alle 5 Jahre geeicht werden, Kaltwasserzähler alle 6 Jahre. Und Heizkostenverteiler werden in der Regel alle 10 Jahre ausgetauscht. Das bedeutete im extremsten Fall, dass die Wohnung zu drei verschiedenen Terminen betreten werden musste. In größeren Wohnanlagen ein logistischer Alptraum, da viele Bewohner ja ganztags in der Arbeit sind.

Nun wurde endlich ein Gesetzesentwurf vorgelegt, der die Mess- und Eichverordnung ändern soll. Angedacht ist darin, dass Warm- und Kaltwasserzähler einheitlich alle sechs Jahre geeicht werden sollen. Es sind auch einheitliche längere Fristen in der Diskussion.

Dies schon einmal vorab für Sie zur Information.

## **III. Grundsteuer in Bayern**

Wie Sie sicher mitbekommen haben, wurden die bisherigen Regelungen zur Grundsteuer 2018 vom Bundesverfassungsgericht für unwirksam erklärt. Der Gesetzgeber hatte die Hausaufgabe erhalten, dies neu zu regeln. Das Ganze wurde nach einem langen Streit dann Sache der Bundesländer. Wie man derzeit schon bei den uneinheitlichen Corona-Verordnungen sieht, besteht hier deutschlandweit große Uneinigkeit, wie diese Materie zu regeln ist. Einige Vorstellungen zur Grundsteuer sind derart bürokratisch, das einem jeder leid tut, der in der Praxis damit befasst ist. Der Bund hatte auch die praxisferne Vorstellung, dass sich die Grundsteuer nach dem Wert der Immobilie richten soll. Klingt einfach, ist es aber nicht: Was ist eine Immobilie denn wert? Hierzu wäre es erforderlich, Heerscharen von Grundstücksbewertern zu beschäftigen und selbst dann könnte man über die Zahlen noch streiten.

Bayern hat hier erfreulicherweise eine sehr verständliche Regelung vorgelegt, die ab 2025 gelten soll. Diese beinhaltet einfache, bekannte Werte wie die Gebäudefläche, die Grundstücksfläche, einen gemeindlichen Hebesatz und die Nutzung z.B. als Wohnung oder Gewerbe. Das ist eine klare und unbürokratische Regelung. Gut gemacht, Bayern!

## IV. Telekommunikationsmodernisierungsgesetz

39 Buchstaben, hinter denen sich jedoch Zündstoff verbirgt. Die Bundesregierung wollte nämlich damit erreichen, dass die Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen in Zukunft selbst tragen. Bisher handelt es sich hier um umlagefähige Kosten, die in der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden können.

Diese sozial angehauchte Neuregelung wurde gegen die Bedenken einer Vielzahl von Bauministerien der Länder gefasst. Und warum soll der Vermieter das Fernsehen zahlen, wenn es doch der Mieter ist, der fernsieht?

Erfreulicherweise hat der Bundesrat am 12.02.2021 das Vorhaben vorerst gekippt.

## V. GEIG in Kraft getreten

Im letzten Rundbrief hatten wir Ihnen über dieses Gesetzgebungsvorhaben berichtet, nun ist es am 25.03.2021 mit Änderungen in Kraft getreten.

Das „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz“ möchte mehr Lademöglichkeiten für E-Mobilität schaffen.

§ 8 regelt die „Größere Renovierung“ bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen. Wird demnach ein Wohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze innen oder außen 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.

„Größere Renovierung“ bedeutet die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.

In der Presse wird das neue Gesetz manchmal missverständlich zitiert. Die Grenze wurde in der Endfassung nur bei neu zu errichtenden Gebäuden von 10 auf 5 Stellplätze gesenkt. Bei Bestandsgebäuden ist es aber bei der Zahl 10 geblieben.

## VI. Wohnungseigentumsrecht

- Gerichtliche Sachverständigentermine auch während der Corona-Pandemie

Trotz der Pandemie kann das tägliche Leben nicht stillstehen. Gerichtsverfahren finden weiterhin statt, und dazu zählt es auch bisweilen, dass ein Sachverständiger vor Ort Begutachtungen anstellt. Gerade im Rahmen gerichtlicher Beweisverfahren kommt so etwas regelmäßig vor. Da Parteien unsicher waren, ob man einen solchen Beweistermin auch während der Corona-Pandemie durchführen darf, wurde dazu das Gericht befragt. Die Richter waren der Auffassung, dass die abstrakte Furcht, sich mit Corona anzustecken, kein Grund sei, den Ortstermin abzusagen. Schließlich könnte man Hygienevorschriften einhalten. Diese festzulegen, sei übrigens Sache des Sachverständigen, der hier quasi Herr des Verfahrens ist. Das Tragen von Masken, Einhalten von Abständen oder die Vertretung durch andere Personen

würde ausreichen. Bei einem gerichtlichen Beweistermin haben die Parteien vor Ort eh wenig zu sagen. Der Sachverständige sieht sich das Gebäude an, Wertungen gibt er regelmäßig erst lange nach dem Termin in seinem Gutachten ab, zu dem die Parteien dann Stellung nehmen können.

LG Saarbrücken, Beschluss v. 12.05.2020, 15 OH 61/19

- Vollmachtsversammlung während der Corona-Pandemie zulässig

Der Gesetzgeber hat gnadenlos versagt, als er mitten in der Corona-Pandemie das neue Wohnungseigentumsgesetz auf den Markt geworfen hat und weiterhin 100 % Ja-Stimmen für Umlaufbeschlüsse (schriftlich oder in Textform) vorgesehen hat und auch nicht die Möglichkeit einer reinen Online-Versammlung geschaffen hat. Verwalter wurden auf das Ende der Pandemie vertröstet, das bisher aber immer noch nicht absehbar ist. Abrechnungen müssen beschlossen werden, Instandsetzungen ebenfalls. Findige Verwalter haben daher nachgedacht. Normalerweise kommen doch eh nicht alle Eigentümer zu einer Versammlung. Wenn nun zum Beispiel aufgrund der Infektionszahlen Versammlungen bis 25 Teilnehmern (um nur eine Zahl zu nennen) zulässig sind, könnte man doch die Einladung versenden, verbunden mit der Bitte, möglichst nicht in persona zu erscheinen, sondern eine Vollmacht zu erteilen. Sind es dann weniger als diese 25, wird die Versammlung abgehalten, sind es mehr, wird sie abgebrochen. Während realitätsferne Untergerichte Bedenken gegen ein solches Vorgehen hatten, bewies das Landgericht Frankfurt a.M. in zweiter Instanz, dass es praxisnah arbeitet. Der Verwalter hatte hier seiner Einladung folgenden Passus beigefügt: „Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der Anwesenden Eigentümer bei dieser Versammlung beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie deshalb möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht .... Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag dazu getroffen werden kann.“ Der Verwalter ist nicht übrigens nach diesem Urteil auch nicht verpflichtet, einen Saal anzumieten, der Platz für sämtliche Eigentümer bietet.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 17.12.2020, 2-13 S 108/20 in NZM 2021, 45

- Wärmedämmung an der Grundstücksgrenze

Manche Hauswände sind direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Wenn nun diese Wand gedämmt werden soll, ragt die Wärmedämmung auf das Grundstück des Nachbarn hinüber. Ob und in welchem Umfang das vom Nachbarn zu dulden ist, regeln die Nachbarrechtsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes. In dem hier entschiedenen Fall war die Dämmung nach Landesrecht als solche zwar zu dulden.

Hier gab es nun aber die Besonderheit, dass der Nachbar auf seiner Seite des Grundstücks an die zu dämmende Wand ein Mülltonnenhaus angebaut hatte. Außerdem hätten Lüftungsöffnungen des Nachbarn verlegt werden müssen und dessen Dach zur Montage der Dämmung geöffnet werden. Diese Änderungen muss er jedoch nicht hinnehmen.

BGH, Urteil v. 14.06.2019, V ZR 144/18

- Kita in Laden zulässig

Ein überraschendes Urteil, das von geistiger Frische des Bundesgerichtshofs zeugt. Ist in einer Teilungserklärung eine Zweckbestimmung geregelt, ist diese grundsätzlich fest zementiert. Ein Laden bleibt ein Laden und kann nicht anders genutzt werden. Basta. Dass jede Regel eine

Ausnahme hat, stellte nun der Bundesgerichtshof unter Beweis. Ein Eltern-Kind-Zentrum hatte eine Teileigentumseinheit angemietet, die in der Teilungserklärung als Laden bezeichnet war. Neben dem Kindergartenbetrieb gab es auch Spielgruppen und Deutschkurse für Eltern. Ab und an fanden auch Veranstaltungen und Vorträge statt. Natürlich wurden auch Kinderwägen und Fahrräder vor der Tür abgestellt. Die Eigentümer der Wohnung darüber gingen dagegen vor. Sie wollten, dass die Kita ganz auszieht, zumindest aber leiser ist und machten einen Unterlassungsanspruch geltend.

Nach der bisherigen Rechtsprechung wäre ganz klar gewesen, dass es sich hier um eine zweckwidrige Nutzung handelt. Dann wäre noch die Überlegung anzustellen gewesen, ob diese mehr stört, als die erlaubte Nutzung. Auch das bejahte hier das Gericht zuerst, da Geräusche einer Kita lauter sind als die, die ein Laden verursacht. Eigentlich eine ganz klare Sache.

Der Bundesgerichtshof wählte nun aber einen völlig neuen und innovativen Ansatz. Da Kinder nach der Rechtsprechung keinen Lärm verursachen („Kinderlärm ist Zukunftsmusik“) griff er auf § 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zurück. Dieser regelt, dass Geräusche von Kinderspielplätzen oder Kitas keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Das bastelte der BGH nun in seine Auslegung, ob die Geräusche störender seien, mit hinein und kam zu dem Ergebnis, dass man den Kinderlärm nicht als störendes Geräusch werten dürfe. Da die Kita somit (fiktiv) gleich laut war wie ein Laden, war die anderweitige Nutzung hinzunehmen.

Indem der BGH sich hier eines völlig anderen, öffentlich-rechtlichen Gesetzes bedient hat, hat er ein Fass aufgemacht. Die Juristen werden sich nun auch bei anderen Fallkonstellationen auf die Frage stürzen, ob Lärm nicht etwa aufgrund anderer Vorschriften privilegiert ist.

Wohlgemerkt, der BGH hat nur den Lärm außen vor gelassen. Wenn man nun zum Beispiel eine Kita in einer Wohnung aufmachen möchten, ist das weiterhin zweckwidrig, weil hier auch die erhöhte Passantenfrequenz stört.

BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18 in NZM 2020, 667

- Halterhaftung für Parkgebühren

Steht ein Auto auf einem privaten, gebührenpflichtigen Parkplatz, haftet normalerweise nur der Fahrer für die Parkgebühren. Auch wenn er hier „nur parkt“, kommt dadurch rechtlich doch ein Nutzungsvertrag zustande. An wen kann sich der Parkplatzinhaber aber wenden, wenn er den Fahrer nicht kennt? Schließlich kann er über das Kfz-Kennzeichen ja nur den Halter ermitteln.

Hier war ein Parkplatz für eine bestimmte Zeit gebührenfrei. Nach Ablauf dieser Zeit wäre er kostenpflichtig gewesen, was vor Ort auch auf einem Schild ablesbar war.

Man glaubt es kaum, aber dieser Fall ging bis zum Bundesgerichtshof. Die Halterin stritt ab, selbst gefahren zu sein und verweigerte die Auskunft, wer tatsächlich gefahren ist. Die Untergerichte lehnten daher eine Zahlungspflicht ab, weil nur der Fahrer zahlungspflichtig sei.

Anderer Auffassung war der Bundesgerichtshof. Zwar hat der Halter keine Auskunftspflicht, wer der Fahrer war. Er kann im Prozess aber nicht einfach sagen „ich war es nicht“. Ein solches einfaches Bestreiten genügt nicht, so dass eine Zahlungsklage Erfolg haben kann.

Das entschied der Bundesgerichtshof dann aber doch nicht selbst, sondern verwies die Sache wieder an das Landgericht zurück.

BGH, Urteil v. 18.12.2019, XIII ZR 13/19 in NZM 2020, 284

- Vorsicht Falle: Kreditverträge können widerrufen werden

Auch wenn der Gesetzgeber regelmäßig selbst mit unverständlichen Regelungen glänzt, müssen Verträge doch „transparent“, für jedermann verständlich sein. Da hier die Schwelle der geistigen Fähigkeiten des Vertragspartners nicht gerade hoch angesetzt wird, werden oft Vertragsbedingungen als intransparent angesehen und für unwirksam erklärt. Aber Vorsicht. In Fällen wie diesem kann das zu einem fatalen Bumerang führen.

Ein Kunde einer Sparkasse hatte bis zum Europäischen Gerichtshof geklagt, weil er eine Klausel in seinem Darlehensvertrag für unwirksam hielt. Konkret ging es um die dortige Widerrufsbelehrung. Der EuGH verlangte, dass für den Darlehensnehmer klar erkennbar sei, wann die Widerrufsfrist beginnt und wie lange sie läuft. Das sei hier nicht der Fall gewesen, da die entsprechende Vertragsklausel auf eine andere Vorschrift verwies und diese wiederum auf weitere. Das verstoße gegen die EU-Kreditrichtlinie 2008/48.

Ich finde diese Aussage putzig, wurde mir doch im Studium die „sinnvoll abgestufte Verweisungstechnik“ der Gesetze als tolle gesetzgeberische Leistung dargestellt. Und wer einmal einen Blick in die europäische Gesetzgebung geworfen hat, würde sich auch ein juristisches Navigationssystem wünschen. Ich darf nur als Beispiel einmal willkürlich einen Paragraphen aus dieser Richtlinie zitieren:

*Bei fernmündlicher Kommunikation im Sinne von Artikel 3 Absatz 3 der Richtlinie 2002/65/EG muss die nach Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe b zweiter Gedankenstrich der genannten Richtlinie zu liefernde Beschreibung der Hauptmerkmale der Finanzdienstleistung jedoch zumindest die in Absatz 1 Buchstaben c, d, e, f und h des vorliegenden Artikels vorgesehenen Angaben und den anhand eines repräsentativen Beispiels erläuterten effektiven Jahreszins sowie den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag enthalten.*

Alles klar und transparent? Oh, und wie war das mit unzulässigen Verweisungen? Wer im Glashaus sitzt ...

Wie auch immer, das Gericht hatte diese Klausel aus dem Kreditvertrag der Sparkasse für unwirksam erklärt. Der Darlehensnehmer konnte nun also stolz den Vertrag widerrufen, er hatte Recht gehabt. Hoffentlich hatte er auch genügend Geld, denn der Widerruf eines Darlehens bedeutet, dass dieses sofort zurückzuzahlen ist. Dieses Problem ist vielen nicht so bewusst. Und die Bank wird in einem solchen Fall dem Streithansel sicher kein Darlehen mehr gewähren. Der vielgepriesene „Widerrufsjoker“, den nach Medienberichten Millionen von Kunden ziehen könnten, kann daher etliche Häuslebauer in die Insolvenz treiben.

EuGH, Urteil v. 26.03.2020, C – 66/19

- Heizkostenverteilung bei ungewollter Rohrwärmeabgabe

Gerade bei ungedämmten Einrohrheizungen ein altbekanntes Problem, die ungewollte Rohrwärmeabgabe. Während der eine Eigentümer fast keine Heizkosten hat, obwohl seine Wohnung kuschelig warm ist, zahlt der andere tausende von Euro im Jahr. Sind Rohre ungedämmt, strahlen sie Wärme ab, die aber über die Heizkostenverteiler nicht erfasst werden können.

Eine Alternative, die Heizkosten zu berechnen statt zu messen, ist an insoweit fehlendem Sachverstand des Gesetzgebers gescheitert. Zwar gibt es die Möglichkeit, die Rohrwärmeabgabe zu berechnen. Der Gesetzgeber hat dies aber nur für „aufputz“ liegende Rohrleitungen zugelassen. Wo findet man diese in modernen Bauten aber heute noch?

Wegen dieser sinnfreien, aber eindeutigen gesetzlichen Regelung musste der Bundesgerichtshof auch die Anwendung auf den häufig vorkommenden Fall der ungewollten Rohrwärmeabgabe von unterputz verlaufenden Leitungen verneinen.

Es wäre hier zu wünschen, dass der Gesetzgeber seinen Fehler endlich einmal ausbügelt. Das Thema ist in Rechtsprechung und Fachliteratur seit Jahren bekannt.

Man kann die ungewollte Wärmeabgabe auch nicht mit einem Geräteausfall gleichsetzen. Eine Umlage nach Quadratmetern verbietet sich daher auch.

Die einzige Möglichkeit besteht daher darin, dass man den Spielraum ausnützt, den einem die Heizkostenverordnung bietet. Innerhalb des Bereichs von 70 % Verbrauchskosten zu 30 % Grundkosten bis hin zu 50 % Verbrauchskosten und 50 % Grundkosten kann variiert werden. Eine solche Änderung muss aber gesondert beschlossen werden, es kann nicht einfach die Jahresabrechnung ohne vorherigen Beschluss auf einen neuen Schlüssel umgestellt werden.

BGH, Urteil v. 15.11.2019, V ZR 9/19

- Trittschallschutz bei mangelnder Deckendämmung

Der Oberbodenbelag in der Wohnung, also zum Beispiel Teppich, Parkett, Laminat, ist immer Sondereigentum. Theoretisch kann ein Eigentümer mit seinem Sondereigentum verfahren, wie er will. Außer, es wirkt sich auf das Gemeinschaftseigentum oder auf andere Sondereigentümer aus. Und genau das war hier der Fall.

Nachdem der Oberlieger den Teppichboden durch Fliesen ersetzen ließ, beschwerte sich der Bewohner darunter über erhöhten Trittschall. Das Interessante bei dem Fall: Die Dämmung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Geschossdecke hielt den geschuldeten Mindestschallschutz nicht ein. Darauf darf er sich aber nicht berufen.

Da der Schallschutz nach DIN 4109 nicht eingehalten war, muss der Oberlieger nun einen Teppichboden aufbringen oder andere schalldämpfende Maßnahmen durchführen.

BGH, Urteil v. 26.06.2020, V ZR 173/19

- Keine Rückzahlung der Nachzahlung nach Anfechtung

Ein Eigentümer focht eine Abrechnung vor Gericht an, in der er eine hohe Nachzahlung hatte. Diese war von ihm auch schon gezahlt worden. Das Gericht gab der Anfechtung statt. Warum, ist hier nicht so wichtig. Interessant ist die Folge. Der Eigentümer meinte nun: Abrechnung für ungültig geklärt, also keine Rechtsgrundlage für die Nachzahlung, also kann ich die Nachzahlung zurückfordern. Weit gefehlt. Der Bundesgerichtshof sah es nämlich so: Ist eine Abrechnung wegen eines Fehlers für ungültig geklärt, muss dieser Fehler erst behoben werden. Er wirkt sich ja auch auf andere Einzelabrechnungen aus. Die gesamte Abrechnung muss daher erst einmal neu erstellt werden. Und nur darauf hat der Anfechtende einen Anspruch, er kann also nicht direkt Rückzahlung verlangen. Die neue Abrechnung muss außerdem erst einmal auf der nächsten Versammlung beschlossen werden. Zinsen auf die ursprünglich gezahlte Nachzahlung kann der Eigentümer übrigens nicht verlangen.

BGH, Urteil v. 10.07.2020, V ZR 178/19

## VII. Mietrecht

- Baulärm als Mietmangel

Lärm kann mehr als störend sein, vor allem, wenn er durch laute Baumaschinen hervorgerufen wird. Daher gibt es Gerichtsurteile wie Sand am Meer, ob hier eine Minderung berechtigt ist. Umso mehr freut es, wenn der Bundesgerichtshof als oberste Instanz hier für Klarheit sorgt. Als ungerecht würde es empfunden, wenn ein Mieter zwar die Miete mindern könnte, ein selbst in der Immobilie wohnender Eigentümer dem Lärm jedoch schutzlos ausgesetzt ist. Der Bundesgerichtshof hält daher an seiner Auffassung fest, dass es in solchen Fällen keine Mietminderung gibt. Selbst wenn die Wohnung zu Mietvertragsbeginn ruhig gelegen war, liegt darin noch keine stillschweigende Vereinbarung, dass es immer so bleiben werde. Der Mieter ist übrigens voll beweibelastet, dass es sich um eine wesentliche Einwirkung handelt. Zwar muss er kein Lärmprotokoll und auch keine Messung mit Dezibel-Werten vorlegen. Er muss aber darlegen, zu welchen Tageszeiten, über welche Dauer und in welcher Frequenz der Lärm ungefähr auftritt.

BGH, Urteil v. 29.04.2020, VIII ZR 31/18 in NZM 2020, 598

- Alle Dübellöcher sind zu beseitigen

Man könnte eigentlich annehmen, dass dieses Thema schon längst ausdiskutiert ist, aber es finden sich immer wieder überraschende Entscheidungen wie diese des Landgerichts Wuppertal. Auch wenn die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist, sind nach ständiger Rechtsprechung daneben doch „richtige“ Schäden zu beseitigen. Was dazu zählt, bzw. inwieweit Schäden noch dem vertragsgemäßen Gebrauch unterfallen, ist höchst umstritten. Gerade das Thema Dübellöcher ist ein Steckenpferd der Gerichte. Hierzu gibt es eine Vielzahl von Urteilen, wie viele Löcher der Mieter nach Auszug zurücklassen darf. Gar keine, meinten überraschend und vermietetfreundliche die Wuppertaler Richter.

LG Wuppertal, Urteil v. 16.07.2020, 9 S 18/20

## VIII. Übersicht Verzugszinsen

Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). Seit Juli 2016 ist er 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 %
<b>01.07.16 - ???</b>	<b>-0,88 %</b>	<b>4,12 %</b>			

**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](http://www.paukner.com); [info@paukner.com](mailto: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](mailto: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.