



# Rundbrief Sommer 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Starkregen und Überschwemmungen sorgten aktuell für massive Schäden. Die in den letzten Jahren ohnehin schon stark beanspruchten Versicherungen werden dies zum Anlass nehmen, kräftig die Versicherungsprämien zu erhöhen. Betroffen sind hier zum einen die Gebäudeversicherungen, da Elementarschäden üblicherweise als Zusatzklausel zu der Standardversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel abgeschlossen werden. Was aber auch oft vergessen wird ist, dass diese Versicherungen nur gegen Gebäudeschäden schützen. Ist der Hausrat daher durchfeuchtet worden, stellt sich die Frage, ob der Bewohner überhaupt eine Hausratversicherung hatte und falls ja, ob diese dann auch zusätzlich einen Elementareinschluss aufwies.

Nicht nur die Unwetter sind in diesem Jahr extrem. Auch die Preissteigerungen bei Baumaterialien aufgrund von coronabedingten Versorgungsengpässen sowie die gestiegenen Handwerkerpreise aufgrund sehr starker Auslastung schlagen in diesem Jahr deutlich zu Buche.

Erfrischend normal erscheinen dagegen die Urteile, die trotz coronabedingter Terminverschiebungen weiterhin beständig mit gewohnter Regelmäßigkeit veröffentlicht werden. In diesem Rundbrief dürfen wir Ihnen wieder einen Überblick über für Immobilieneigentümer wichtige Entscheidungen präsentieren.

## **I. Update: Telekommunikationsmodernisierungsgesetz**

In unserem letzten Rundbrief hatten wir Ihnen berichtet, dass die Bundesregierung darin Kosten für das Kabelfernsehen statt wie bisher auf die Mieter nun auf die Vermieter umlegen wollte. Der Bundesrat ist hier am 12.02.2021 hineingegrätscht und hatte das Vorhaben vorerst gekippt. In der dann folgenden Diskussion wurde dann aber ein für Vermieter unerfreulicher Kompromiss gefunden. Die Umlagefähigkeit existiert nur noch bis 30.06.2024. Danach liegt es an den Mietern, ihren Anbieter selbst zu wählen oder ganz auf Kabel-TV zu verzichten. Für die Mieter kann es ein Bumerang werden, können sie so doch günstige Rabatte über gesammelte Anschlüsse nicht mehr in Anspruch nehmen.

## **II. Baulandmobilisierungsgesetz: Umwandlungsverbot**

Heftig umstritten, dennoch verabschiedet: Das Baulandmobilisierungsgesetz. Wie der Name schon sagt, soll damit mehr Bauland und somit Wohnraum geschaffen werden. Soweit, so gut. In dem Gesetz enthalten ist aber auch eine Einschränkung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Hierfür soll künftig eine Genehmigung erforderlich sein. Dass damit keine einzige neue Wohnung geschaffen wird, sollte eigentlich klar sein, insofern handelt es sich um blasse Augenwischerei. Gemeinden können – zunächst befristet bis 2025 – verbieten, dass in Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen werden. Dies bedarf einer Begründung und gilt nur in Gebieten, bei denen der Wohnungsmarkt angespannt ist.

Die Länder können hier noch andere Zahlen festlegen. Außerdem soll es Ausnahmen geben, beispielsweise wenn die Immobilie vererbt wird oder bei Eigenbedarf.

Spannend auch erweiterte Vorkaufsrechte für Grundstücke und Häuser, die den Gemeinden erlauben sollen, so mehr sozialen Wohnraum zu schaffen. Auch Baugebote, wonach Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist bebaut werden müssen, rücken nun stärker in den Fokus.

Und Baugenehmigungen sollen unter der Bedingung von Sozialbindungen erteilt werden können.

### III. CO<sub>2</sub>-Abgabe für Vermieter gekippt

Irgendwie erinnert das an den Ablaßhandel im Mittelalter: Zahle eine grosse Summe und deine Sünden werden dir vergeben. Manche Unternehmen produzieren gigantische Mengen an CO<sub>2</sub> und können sich freikaufen, in dem sie Zertifikate aus manchmal dubioser Quelle erwerben. Eingespart wird damit kein CO<sub>2</sub>. Und die Preise können ja auch an die Endverbraucher weitergereicht werden.

Aber nicht nur bei großen Industrieunternehmen gibt es eine CO<sub>2</sub>-Abgabe, sondern auch beim Öl- und Gasverbrauch privater Haushalte, derzeit von 25,- € pro Tonne. Hier war eine heftige Diskussion entbrannt, wer diese Kosten tragen solle. Mietervertreter positionierten sich hier natürlich in der Richtung, dass die Vermieter zur Kasse gebeten werden sollten. Die Vermieter wiesen zu Recht darauf hin, dass die Heizenergie von den Mietern verbraucht werde. In der GroKo bestand zunächst Einigkeit, die Kosten hälftig auf Mieter und Vermieter umzulegen. Dies wurde von der CDU/CSU Ende Juni jedoch aus Vermietersicht erfreulicherweise gestoppt.

### IV. Wohnungseigentumsrecht

- Winterdienst: Verlagerung der Verantwortung auf die Hausmeisterei

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat bestätigt, dass eine Eigentümergemeinschaft bei einer Verletzung der Streupflicht durch die Hausmeisterei nicht haftet. Sie kann die Pflicht – wie es in Hausmeisterverträgen üblich ist – auf die Hausmeisterei delegieren. Zwar verbleibt bei ihr eine stichprobenartige Überwachungs- und Kontrollpflicht. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die Eigentümergemeinschaft aber im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen. Sie muss also nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisters kontrollieren. Das Gericht begründete sein Urteil unter anderem damit, dass zu erwarten ist, dass gefährliche Glättebildungen und mögliche Unzulänglichkeiten in der Tätigkeit eines Hausmeisterdienstes von den Bewohnern umgehend der Verwaltung mitgeteilt würden. Daher können die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung im Winter im Regelfall davon ausgehen, dass eine ausreichende Kontrolle des Winterdienstes durch die Bewohner stattfindet.

OLG Karlsruhe, Urteil v. 17.12.2020, 9 U 34/19

- Jederzeitige Amtsniederlegung durch den Verwalter

Der Verwalter kann jederzeit und ohne Gründe sein Amt niederlegen. Dies bestätigte noch einmal ausdrücklich das Landgericht Frankfurt a.M.

Die Niederlegung muss auch nicht in der Eigentümerversammlung erklärt werden, es genügt der Zugang an die Eigentümer, nach Ansicht des Gerichts würde sogar die Info an einen einzelnen der Miteigentümer genügen.

LG Frankfurt a.M., Hinweisbeschluss v. 27.10.2020, 2-13 S 87/19 in NZM 2020, 1117

- Zustellung an die letzte bekannte Adresse

Die Mobilität hat extrem zugenommen, beruflich veranlasste Umzüge sind in manchen Branchen gang und gäbe. Oft werden Adressänderungen zwar mitgeteilt, manchmal auch verspätet. Dann kann es schon einmal vorkommen, dass eine Ladung zur Eigentümerversammlung im postalischen Nirvana landet, gerade wenn der Eigentümer keinen Nachsendeantrag gestellt hat. Gute Gemeinschaftsordnungen sehen daher eine Regelung wie die Folgende vor: „Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“ Der Bundesgerichtshof entschied, dass diese Vorgehensweise wirksam ist. Der Verwalter darf darauf vertrauen, dass die Ladungen bei den Empfängern ankommen.

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 196/19 in NZM 2021, 278

- Übergangsrecht: WEG-Reform und Klagen

Bestimmte Klagen können seit dem 01.12.2020 vor dem Wohnungseigentumsgericht nur noch durch die WEG als solche geführt werden und nicht mehr durch einzelne Wohnungseigentümer. Dies hatte einige Untergerichte zu der für sie bequemen Auffassung veranlasst, einen davor eingeleiteten Prozeß mangels Prozeßführungsbefugnis abzuweisen. So geht das nicht, entschied der Bundesgerichtshof. Der Gesetzgeber hat hier nicht mitgedacht, also liegt eine Regelungslücke vor. Diese ist nach dem obersten Zivilgericht derart zu schliessen, dass der Prozeß doch fortgeführt werden darf. Angesichts der zum Teil überlangen Verfahrensdauern von Gerichtsverfahren wäre es ja auch ein Hohn, dem Kläger zu sagen, dass er einige Jahre geklagt hat und nun wegen eines Federstrichs des Gesetzgebers seine vielleicht vollständig begründete Klage überraschend verliere.

BGH, Urteil v. 07.05.2021, V ZR 299/19

- Wiederherstellung einer Kommunwand nach einem Brand

Zuerst sollte ich vermutlich erst einmal erklären, was eine Kommunwand ist. Grenzen zwei Gebäude aneinander, kann es sein, dass jedes mit seiner eigenen Außenwand auf seinem eigenen Grundstück steht. Oder es kann sein, dass es eine gemeinsame Wand gibt, durch die dann die Grenze verläuft. In diesem letzteren Fall spricht man von einer Kommunwand. Wird nun das Haus des einen Nachbarn entfernt, steht die bisherige Innenwand als Außenwand im Freien. Da sie in der Regel nicht gedämmt und abgedichtet ist, hat der andere Nachbar dann ein Problem, wenn zum Beispiel Feuchtigkeit bei ihm durch die Wand eindringt. Passieren kann das durch einen freiwilligen Abriss oder, wie hier im vom Bundesgerichtshof zu beurteilenden Fall, infolge eines Brandes.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Nachbar, dessen Gebäude entfernt wurde, nun auch verpflichtet ist, die Funktionstüchtigkeit der gemeinsamen Wand wieder herzustellen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1004 BGB analog in Verbindung mit § 922 Abs. 3 BGB.

BGH, Urteil v. 22.01.2021, V ZR 12/19 in NZM 2021, 282



- Zuständigkeit der WEG bei öffentlichem Nachbarrecht

Grundstückseigentümer ist nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern die einzelnen Eigentümer. Gab es daher Probleme öffentlich-rechtlicher Art, zum Beispiel bei Baugenehmigungen der Nachbarn, musste die Gemeinschaft erst einen Vergemeinschaftungsbeschluss fassen, um hier vorgehen zu können. Man sprach von einer sogenannten „gekorenen“ Kompetenz. Das hat sich mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz nun erledigt. Ist das Gemeinschaftseigentum tangiert, ist die Gemeinschaft automatisch kraft Gesetzes zuständig. Man spricht hier von einer „geborenen“ Kompetenz. So steht der Gemeinschaft auch die Befugnis zu, öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum geltend zu machen.

VGH Mannheim, Beschluss vom 24.02.2021, 3 S 2373/20 in NZM 2021, 316

- Corona und Eigentümerversammlungen

In erfrischender Klarheit legte nun ein Landgericht wichtige Grundsätze zu einer Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie fest.

Erstens: Ein Saal muss nicht Platz für alle Eigentümer bieten, sondern nur für so viele, wie normalerweise kommen. Das ist deswegen wichtig, wenn es statt einem kompletten Versammlungsverbot Erleichterungen gibt, zum Beispiel, dass Versammlungen mit bis zu 20 Teilnehmern zulässig sind. Man darf damit rechnen, dass viele Eigentümer Vollmachten erteilen.

Zweitens: Es ist immer die konkrete Pandemielage entscheidend, Entscheidungen, wie man sie auch in manchen amtsrichterlichen Urteilen findet, müssen daher immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall betrachtet werden.

Drittens: Es ist ohne weiteres zumutbar, wenn der Versammlungsraum für 50 Personen zwischen 1.000 und 1.500 € kostet.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 16.02.2021, 2-13 T 97/20

- Rechtsprechungsänderung: Grunderwerbsteuer und Rücklage

Beim Verkauf von Wohnungseigentum fällt Grunderwerbsteuer an. Bemessungsgrundlage dafür ist zunächst einmal der Kaufpreis. Bisher war es aber so, dass man von dem Kaufpreis die Instandhaltungsrücklage (neu: Erhaltungsrücklage) abziehen konnte. Dem haben zunächst Finanzamt und Finanzgericht und nun sogar höchstinstanzlich der Bundesfinanzhof einen Riegel vorgeschoben. Da die Rücklage zum Verwaltungsvermögen zählt, gehört sie der WEG als Gemeinschaft. Es findet insoweit durch den Verkauf daher kein „Rechtsträgerwechsel“ statt. Auch hier eine Rechtsprechungsänderung: 1991 hatte der Bundesfinanzhof das noch anders entschieden.

BFH, Urteil v. 16.09.2020, II R 49/17

- Kopfstimmrecht bei teilweiser Personenverschiedenheit

Je nach Gemeinschaftsordnung kann in der Versammlung die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen, Einheiten oder Köpfen stattfinden. Hat ein Eigentümer nun beispielsweise fünf Wohnungen in der WEG, kann sich das stimmenmäßig ziemlich unterschiedlich auswirken. Bei der Abstimmung nach Miteigentumsanteilen oder Einheiten hat er ein großes Stimmgewicht, bei einer Abstimmung nach Köpfen hingegen nur eine Stimme.

Was aber, wenn nun eine Wohnung ihm gehört, eine weitere Wohnung ihm zusammen mit seiner Frau und eine dritte ihm zusammen mit seiner Tochter? Dann sind das nach dem Kopfprinzip insgesamt drei Stimmen. Eigentlich logisch, aber dennoch musste das bis zum Bundesgerichtshof gehen.

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 64/20

- Unter Umständen keine Vorfälligkeitsentschädigung bei Bankkrediten

Ein Immobilienkredit hat eine bestimmte Mindestlaufzeit. Möchte man den Kredit vorzeitig zurückzahlen, verlangen die Banken eine Vorfälligkeitsentschädigung, die beträchtlich sein kann. Hier wollte die Commerzbank über 20.000,- € Vorfälligkeit. Der Bundesgerichtshof entschied nun, dass solche Klauseln zwar im Prinzip wirksam sein können. Sie müssen aber klar und verständlich sein. Details kann man auch dem Urteil der vorherigen Instanz entnehmen, das vom BGH hiermit bestätigt wurde (OLG Frankfurt, Urteil vom 01.07.2020 - 17 U 810/19).

BGH IX ZR 320/20

## V. Mietrecht

- Schlüsselverlust – Kein Austausch der ganzen Schließanlage

Ein Schlüssel geht schnell einmal verloren. Gehört er zu einer Wohnanlage, existiert oft eine einheitliche Schließanlage. Es stellt sich daher die Frage, ob man hier nur einen Schlüssel nachbestellen muß (kostet ca. 40,- €), einen neuen Zylinder, damit der Finder nicht einbrechen kann (hier sind die Kosten schon im niedrigen dreistelligen Bereich) oder ob gar die gesamte Schließanlage zu ersetzen ist (was viele tausend Euro kosten kann). Vor einem Herzinfarkt angesichts der Kosten schützt vielleicht eine Versicherung gegen Schlüsselverlust – oder auch dieses Urteil des Landgericht München I. Obwohl der Mieter vier Wohnungsschlüssel verloren hatte und drei Jahre zuvor eine neue Schließanlage eingebaut worden war, musste der Mieter nicht die Kosten der gesamten Schließanlage tragen, sondern nur für die Haustür und die Wohnungstür.

LG München I, Urteil v. 18.06.2020, 31 S 12365

- Eigenbedarf: Homeoffice

Wieder hatte der Bundesgerichtshof einen Spezialfall einer Eigenbedarfskündigung auf dem Tisch. Genügt es, wenn der Vermieter größeren Raumbedarf für seine Tätigkeiten im Rahmen des Homeoffice hat? Ja, entschied das oberste Zivilgericht.

Das Urteil hat aber noch einen Mehrwert. Der Bundesgerichtshof stellte nämlich auch fest, dass in einer Eigenbedarfskündigung keine Angaben zu den bisherigen Wohn- und Raumverhältnissen gemacht werden müssen. Dadurch würde man sonst ja quasi dem Mieter Futter für seine Verteidigung liefern.

Bei einer Kündigung wird immer unterschieden, ob diese formell in Ordnung ist und dann, ob der Inhalt auch zutrifft, also der Kündigungsgrund tatsächlich gegeben ist.

Damit eine Eigenbedarfskündigung formell wirksam ist, genügt es, die sogenannte Bedarfsperson (für wen soll der Eigenbedarf gelten) und den Bedarfsgrund (warum will diese die Wohnung) zu benennen.



Hier forderten die Vorinstanzen noch genaue Angaben zur bisherigen Wohnung der Bedarfsperson, insbesondere Größe und Anzahl der Zimmer. Diese Anforderungen sind aber zu viel verlangt, entschied der Bundesgerichtshof. Es genügte hier, dass der Vermieter nur geschrieben hat, dass sein Sohn (Bedarfsperson) insbesondere wegen regelmäßigem Homeoffice mehr Platz benötige (Bedarfsgrund).

BGH, Beschluss v. 09.02.2021, VIII ZR 346/19 in NZM 2021, 431

- Nichtigkeit der Mietendeckelung

Das Land Berlin hatte gedacht, es könne die Vermieter finanziell beschränken und eigenmächtig einen Mietendeckel eingeführt. Dabei hat es aber nicht bedacht, dass es für eine solche Regelung gar keine Kompetenz hat. Das Bundesverfassungsgericht hat einstimmig den Mietendeckel gekippt und für nichtig erklärt. Das Recht zur Miethöhe ist Bundesrecht, ein Land hat hierbei nichts mitzureden.

BVerfG, Beschluss v. 25.03.2021, BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20

- Keine Kündigung wegen coronabedingtem Home-Studium

Ein interessanter Ansatz: Studenten hatten eine Studentenwohnung gemietet. Nun bot die Uni wegen der Pandemie aber gar keine Vorlesungen mehr an, alles lief nur noch online. Die Studenten kehrten daher zurück in ihr Kinderzimmer zu Hause und kündigten fristlos ihre Studentenbude. In dem Mietvertrag war sogar ausdrücklich geregelt, dass das möblierte Studentenapartment vom Mieter gekündigt werden kann, weil er sein Studium endgültig beendet hat. Der Mieter war zudem der Meinung, dass er sich die Wohnung nicht mehr leisten könne. Zwar könne der Vermieter auch nichts für die Pandemie, er als Mieter sei aber der Ärmere.

Das Amtsgericht München verwarf die Kündigung als sehr phantasievoll. Eine endgültige Beendigung des Studiums lag eindeutig nicht vor. Das sogenannte Verwendungsrisiko, also ob der Mieter die Wohnung für den Zweck gebrauchen kann, weswegen er sie gemietet hat, liegt ausschliesslich beim Mieter. Er kann dort weiter wohnen, auch hat er dort die Möglichkeit, sein Online-Studium zu absolvieren.

AG München, Urteil v. 19.03.2021, 473 C 12632/20

- Abriss rechtfertigt doch keine Kündigung

§ 573 BGB regelt unter anderem die sogenannte Verwertungskündigung. Ein Kündigungsgrund liegt nach dieser Vorschrift darin, dass „der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde“.

Hier wollte der Vermieter einen Teil eines Gebäudes abreißen, weil dieser baufällig geworden war. Das Mietverhältnis bestand (sogar ohne schriftlichen Mietvertrag) schon seit Jahrzehnten. Der Bundesgerichtshof lehnte die Kündigung ab. Wirtschaftliche Verwertung bedeute, dass aus dem Gebäude noch etwas gemacht werde. Werde es hingegen nur ersatzlos abgerissen, sei das von der Bestimmung nicht umfasst. Die Entscheidung überrascht, hatte der Bundesgerichtshof doch vor einigen Jahren den Abriss eines Plattenbaus mit über 100 Wohnungen noch als Kündigungsgrund bejaht. Rechtssicherheit schafft dieses Vorgehen leider nicht.

BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 70/19

- Keine Haftung des Vermieters für vom Mieter verursachte Schäden

Ein gutes Beispiel dafür, wie unerfreulich lange Gerichtsverfahren dauern können. Bereits 2009 entstand ein Schaden in einer Arztpraxis, 2020 erging das Urteil des BGH, das aber immer noch nicht Endstation sein wird, da die Sache noch einmal nach unten zum Landgericht zurückverwiesen wurde.

Bei grossen Minustemperaturen froh eine Wasserleitung in der Praxis ein. Diese hatte dazu gedient, einen Behandlungsstuhl der Zahnärzte mit Wasser zu versorgen. Verlegt worden war sie noch vom Voreigentümer. Der Wasserschaden war beträchtlich, immerhin 73.000,- €. Die regulierende Gebäudeversicherung wollte auf diesem Betrag nicht sitzen bleiben, sondern sich das Geld wieder von jemand holen. Ihre Regreßforderungen machte sie unter anderem gegenüber dem Vermieter geltend.

Das Landgericht hatte den Vermieter noch in mit in die Haftung genommen und ihn als sogenannten Störer angesehen. Analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB bestünde ein nachbarechtlicher Ausgleichsanspruch. Der Bundesgerichtshof urteilte, dass das zwar prinzipiell schon der Fall sein könne, zuvor aber genau zu klären sei, ob der Vermieter etwas dafür könne oder ob es allein Aufgabe des Mieters gewesen sei. Das Landgericht bekam nun als Hausaufgabe mit, dass noch einmal genau aufzuklären. Wäre der Schaden technisch allein Folge ungenügender Beheizung gewesen, läge der Schwarze Peter allein beim Mieter. Der Vermieter wäre hingegen im Boot, wenn die Leitung ungenügend isoliert war.

BGH, Urteil v. 18.12.2020, V ZR 193/19

- Fiktiver Schadensersatz bei Baumängeln – Kaufrecht

Nach Kauf einer gebrauchten Wohnung, also nicht einer vom Bauträger neu erstellten, traten Feuchteschäden auf. Auch wenn in dem Vertrag wie üblich die normale Gewährleistung ausgeschlossen war, war dieser spezielle Punkt dennoch vom Verkäufer nicht ausgeschlossen gewesen. Die Käufer forderten nun fiktiven Schadensersatz anhand eines Renovierungsangebots. Die Arbeiten waren also weder ausgeführt noch abgerechnet. Das machte den Fall so interessant, hatte doch gerade erst vor drei Jahren der für das Werkvertragsrecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschieden, dass nur tatsächlicher Schadensersatz, nach der Instandsetzung, gefordert werden kann. Der hier nun aber zuständige andere V. Zivilsenat, der das Kaufrecht verantwortet, teilte diese Auffassung seiner Kollegen nicht. Die Käufer können anhand des Angebots den Schadensersatz fordern, selbst wenn sie nachher den Mangel gar nicht beseitigen. Lediglich die im Angebot enthaltene Umsatzsteuer können die Käufer nicht verlangen.

BGH, Urteil v. 12.03.2021, V ZR 33/19

- Wohn- oder Gewerbemiete bei Weitervermietung

Eine Wohnung ist eine Wohnung, weil dort jemand wohnt. Oder etwa nicht? Diese Frage ist natürlich entscheidend, weil hieran unterschiedliche Rechtsvorschriften anknüpfen, vor allem auch der besondere Schutz des Wohnraummieters.

Entscheidend ist allein der Nutzungszweck, nicht, wie der Mietvertrag bezeichnet ist. Es kann daher letztlich so sein, dass es zwar eine Wohnung ist und diese auch bewohnt ist, aber dennoch kein Wohnraummietvertrag. Verwirrend? Anhand des Beispiels wird es klar: Ein Vermieter hatte mehrere Wohnungen an eine Gesellschaft vermietet. Es gab auch einen so bezeichneten „Wohnraummietvertrag“. Da die Gesellschaft selbst aber nicht wohnen kann, sondern die

Wohnungen weitervermietete, lag kein Wohnraummietvertrag, sondern ein Gewerbemietvertrag vor. Das gleiche wäre übrigens auch der Fall gewesen, wenn Mieter der mehreren Wohnungen ein (einzelner) Mensch gewesen wäre, da man normalerweise nur eine Wohnung bewohnt. Nur wenn der Mietgegenstand die Nutzung zu (eigenen) Wohnzwecken ist, liegt also ein Wohnraummietverhältnis vor. Unterstützt wurde die Auffassung des Gerichts noch dadurch, dass in dem Vertrag ausdrücklich das Recht zur Untervermietung eingeräumt war.

BGH, Urteil v. 13.01.2021, VIII ZR 66/19

- Mieterverein verliert erste Musterfeststellungsklage

Mit Spannung erwartet war das Urteil zur ersten Musterfeststellungsklage überhaupt im Mietrecht. Dieses Instrument wurde erst Ende 2018 in Deutschland eingeführt. Was ist das eigentlich? Normalerweise müssen einzelne Mieter immer auch einzeln gegen ihren jeweiligen Vermieter vorgehen. Mit der neuen Musterklage können aber Verbände eine Klage einreichen. Wenn sich dieser mindestens 50 Mieter anschliessen, ist so eine Sammelklage möglich.

In der Sache verlor der Münchner Mieterverein und die von ihm hier repräsentierten ca. 130 Mieter jedoch. Es ging um eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung. Diese hatte der Vermieter 2018 angekündigt, die Arbeiten sollten dann aber erst im Zeitraum 2019 bis 2023 stattfinden. Aus Sicht des Mietervereins wäre die Frist zwischen Ankündigung und Durchführung zu lang. Der Bundesgerichtshof sah das nicht so und verwarf die Klage.

BGH, Urteil v. 18.03.2021, VIII ZR 305/19

## 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>
01.07.13 – 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 %
<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.