



Rundbrief Sommer 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das chaotisch vorbereitete Heizungsgesetz ist zum Glück mitsamt den Politikern in die Sommerpause gegangen. Wir möchten Ihnen diesem Rundbrief aber schon einmal einige technische Informationen über die in dem Entwurf hoch gehandelten Wärmepumpen bieten.

Gegenüber Dezember letzten Jahres haben sich die Verzugszinsen fast verdoppelt. Um so wichtiger ist es, auf aufgefüllte Erhaltungsrücklagen zu achten.

Für diejenigen unter Ihnen, die sich noch im Urlaub befinden, ist vielleicht das Kreuzworträtsel von Interesse.

I. Technik-Special: Wärmepumpen

Nicht zuletzt wegen der geplanten Änderung des „Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (GEG) und des darin verankerten Ziels der Nutzung von 65 % Erneuerbarer Energien sind Wärmepumpen in aller Munde. Aber was sind Wärmepumpen eigentlich, welche Arten gibt es und wie funktionieren sie? Wir wollen Ihnen in diesem Special einen ersten kleinen Überblick darüber geben und auch auf die damit verbundenen Probleme eingehen. Die tatsächliche Aufstellung sollte jedoch genau überlegt und gut geplant sein, am Besten unter Hinzuziehung eines Experten bzw. Fachplaners.

Arten

Es gibt zahlreiche verschiedene Typen. Diese unterscheiden sich aber im Wesentlichen nur danach, woher sie die Wärme beziehen. Hier gibt es als bekannteste die Luftwärmepumpen, desweiteren Erdwärmepumpen und Wasserwärmepumpen bis hin zu faszinierenden, jedoch immer häufiger verbauten Exoten wie Eisspeicher-Wärmepumpen. Die Terminologie ist hier sehr unterschiedlich, die Begriffsvielfalt verwirrt etwas.

Die Luftwärmepumpe nutzt in der Regel die Außenluft, es gibt aber auch Systeme, die die Innenluft nutzen, zum Beispiel aus einem warmen Heizungsraum oder einem Waschraum.

Bei den Erdwärmepumpen sind Bauteile in der Erde verbuddelt, die die Wärme des Bodens einsammeln. Ist das Grundstück groß, können diese flach und flächig verbaut werden. Ist das Grundstück klein, kann man auch mit einer Sonde senkrecht weit in die Tiefe bohren, vorausgesetzt, dass unter dem Grundstück nicht gerade die U-Bahn verläuft.

Die Wasserwärmepumpe nutzt das Grundwasser. Sie wird relativ selten verbaut, weil man hierzu zwei Brunnen und eben Grundwasser braucht, das derzeit aber spärlicher als früher zu finden ist. Gerade die fortschreitende Trockenheit wird hier schnell zum Problem.

Von Split-Wärmepumpen spricht man, wenn ein Teil der Einheit außerhalb des Gebäudes befestigt ist und der andere Teil innerhalb.

Funktionsweise

Außenluft? Aber die ist doch im Winter zu kalt, gerade wenn man die Heizung bräuchte? Der Erdboden kühlt doch im Winter ebenfalls stark ab? Und auch das Grundwasser ist doch sicherlich zu kalt?

Mitnichten. Grundwasser ist eigentlich sogar perfekt, da es das ganze Jahr über nahezu immer die gleiche Temperatur von etwa 11° Celsius hat. Moment, 11 Grad? Wie soll man damit heizen? Hier kommt nun der tolle technische Lösungsansatz einer Wärmepumpe ins Spiel. In ihr ist eine Flüssigkeit enthalten, die schon bei sehr geringen Temperaturen verdampft. Was viele vielleicht noch aus der Schule wissen, liegt der absolute Nullpunkt für Temperaturen nicht bei 0° Celsius, sondern bei minus 273° Celsius. Das führt dazu, dass es selbst bei Minustemperaturen für das eingebaute Kältemittel noch dermaßen „heiß“ ist, dass es verdampfen kann. Auch wenn es theoretisch physikalisch möglich wäre, bis hinunter zu den minus 273° Celsius zu gehen, können Wärmepumpen nur bis zu ca. minus 20° Celsius noch effizient arbeiten, was aber bei den in Deutschland vorkommenden Temperaturverhältnissen ohne weiteres ausreicht.

Das Ganze funktioniert dann am Beispiel der am häufigsten verbauten Art der Luftwärmepumpe so: Über den Ventilator wird Luft angesaugt. In einem Bauteil, dem sogenannten Verdampfer, sorgt diese „warme“ Luft (wohlgemerkt, bis ca. minus 20° C) dafür, dass das Kältemittel verdampft. Der Dampf hat schon eine gewisse Grundwärme, die aber noch nicht ausreicht. Er wird daher in einem weiteren Bauteil, dem sogenannten Verdichter, komprimiert. Wenn ich ein Gas zusammenpresse, steigt seine Temperatur. In einem weiteren Bauteil, dem sogenannten Verflüssiger, wird nun diese passende Temperatur an das Heizsystem übergeben. Dadurch kühlt sich der Dampf ab und wird von einem Gas wieder zu flüssig. Es gibt dann noch ein viertes Bauteil, ein Entspannungsventil, das überflüssigen Druck abbaut, so dass letztlich das Kältemittel wieder genau den gleichen Zustand hat, wie zu Beginn. Es fließt zurück zum Verdampfer und der Kreislauf kann von neuem beginnen.

Vorteile

Hier sticht natürlich der Autarkie-Gedanke ins Auge. Man ist losgelöst von Preissteigerungen bei Öl, Gas oder Fernwärme. Selbst Versorgungslücken, wenn der Gashahn zuge dreht wird, sind kein Problem mehr, Energie steht quasi unbegrenzt zur Verfügung, das Häuschen bleibt auch in Krisenzeiten schön warm. Auch die CO₂-Bilanz ist deutlich besser als bei anderen Heizformen.

Nachteile

Was auf den ersten Blick die eierlegende Wollmilchsau zu sein scheint, hat aber leider auch erhebliche Schattenseiten.

Das Kältemittel in vielen Wärmepumpen enthält oft noch sogenannte PFAS, Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen. Die darin enthaltenen F-Gase sind hochgiftig und schwer abbaubar, wie erst kürzlich wieder die Tagesschau berichtete. Seitens der EU sind daher künftig ein Verbot und verschärfte Betreiberpflichten wie Dichtheitsprüfungen angedacht. Es gibt zwar auch gesündere Alternativen wie Propan, das man ja schon vom Camping kennt, die es zwar schon auf dem Markt gibt, die aber derzeit im Bestand noch kaum verbaut sind.

Ein weiterer Nachteil ist die Geräuschentwicklung, die im Internet vielfach kritisiert wird und auch schon Gegenstand zahlreicher Gerichtsentscheidungen war. Die Pumpen brummen wie ein



Kühlschrank. Steht das Haus an einer frequentierten Straße, wird man das sicherlich nicht hören. In ruhigen Wohngebieten oder nachts dafür umso mehr. Luftwärmepumpen haben üblicherweise eine Geräuschkentwicklung zwischen ca. 30 und 65 Dezibel, je nach Typ. Letzteres ist ungefähr vergleichbar mit einem intensiven Gespräch zwischen mehreren Personen, dem Fernseher oder dem normalen Straßenverkehr. Eine Dauerbelastung kann da schon zu Konzentrationsstörungen, Stress oder gar Erkrankungen führen. Das Bayerische Landesamt für Umwelt empfiehlt daher in reinen Wohngebieten einen Mindestabstand von beachtlichen 49 Metern zwischen einer lauten Wärmepumpe mit 65 Dezibel und Schlaf- oder Kinderzimmern der Nachbarn. In einer Mehrhausanlage stellt sich dann noch die weitere Frage, wer die Wärmepumpe vor seinem Fenster oder Balkon haben möchte, vom Streitpotential leicht vergleichbar mit der Frage der Verlegung eines Standplatzes für Mülltonnen.

Der dritte Nachteil ist, dass Wärmepumpen Strom benötigen. Der Ventilator muss laufen, eventuell benötigt man bei sehr kalten Außentemperaturen sogar einen zusätzlichen Heizstab. 2022 wurde aber nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ca. ein Drittel des in Deutschland produzierten Stroms durch Verbrennung von Kohle produziert, ist also bei weitem nicht so umweltfreundlich, wie manchmal behauptet wird. Wieviel Strom verbraucht wird, hängt außerdem von vielen Kriterien wie der Größe und Effizienz der Wärmepumpe, der Dämmung des Gebäudes, der zu beheizenden Fläche und vielem mehr ab. Teilweise wird vertreten, dass man Wärmepumpen nur in gedämmte Häuser mit Fußbodenheizung einbauen sollte, damit diese effizient seien. Gerade angesichts der explodierenden Strompreise sollte hier unbedingt eine auf das konkrete Gebäude abgestimmte Planung erfolgen, damit man keine bösen Überraschungen erlebt.

Bei der Effizienz liest man oft etwas von COP (coefficient of performance). Hat der COP zum Beispiel den (guten) Wert 4, heißt das, dass die Wärmepumpe theoretisch viermal so viel Wärme produziert, wie Strom hineingesteckt wurde. Das Problem dabei ist, dass das Augenwischerei ist, weil es sich dabei um einen Wert unter optimalen Laborbedingungen handelt. Viel aussagekräftiger ist daher die Jahresarbeitszahl (JAZ), die die wirkliche Leistung unter Praxisbedingungen wiedergibt. Arbeitet die Heizung (wie eine Fußbodenheizung) mit einer geringen (Vorlauf-)Temperatur, ist nicht so viel Strom nötig. Bei normalen Heizkörpern, die mit höheren Temperaturen gefahren werden, erhöht sich der Stromverbrauch daher deutlich. Da der Temperaturunterschied den Stromverbrauch beeinflusst, ist natürlich auch klar, dass im Winter bei kalten Außentemperaturen erheblich mehr Strom verbraucht wird, als bei wärmeren Außentemperaturen. Verliert das Haus viel Wärme, weil Wände oder Fenster schlecht gedämmt sind, beeinflusst das auch die Jahresarbeitszahl. Eine schlechte JAZ von 2 bedeutet beispielsweise, dass Sie 10.000 kWh Strom aufwenden müssen, um 20.000 kWh Wärme zu erzielen, was ohne weiteres der Jahresverbrauch eines Einfamilienhauses sein kann. Da ein Vier-Personen-Haushalt im Jahr ohnehin schon ca. 4.000 kWh „normalen“ Strom benötigt, wäre man bei insgesamt 14.000 kWh. Laut Verivox ist der durchschnittliche Strompreis Stand März 2023 bei hohen 42,7 Cent pro kWh, das wären dann rund 6.000,- € im Jahr. Es gibt allerdings spezielle günstigere Stromtarife für Wärmepumpenstrom. Die genannten Zahlen sind natürlich nicht absolut und können erheblich abweichen, man sollte aber darauf achten, dass die JAZ mindestens bei 3 bis 5 liegt.

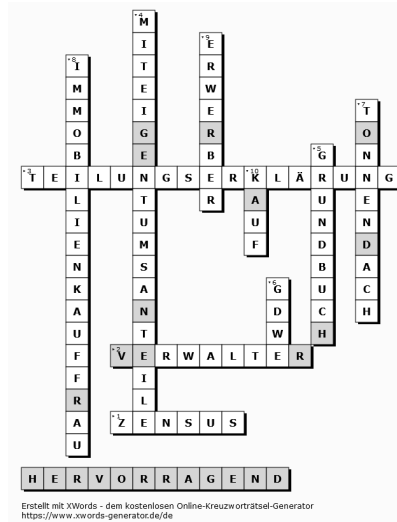
Auch von der Optik her muss einem gefallen, einen solchen großen Kasten im Freien stehen zu haben.

Zuletzt ist zu erwähnen, dass die Preise für Wärmepumpen sich in der letzten Zeit aufgrund der Nachfrage und von Versorgungsengpässen schon beträchtlich erhöht haben. Wenn nun die Novelle des GEG verabschiedet ist, werden die Preise noch weiter stark anziehen.

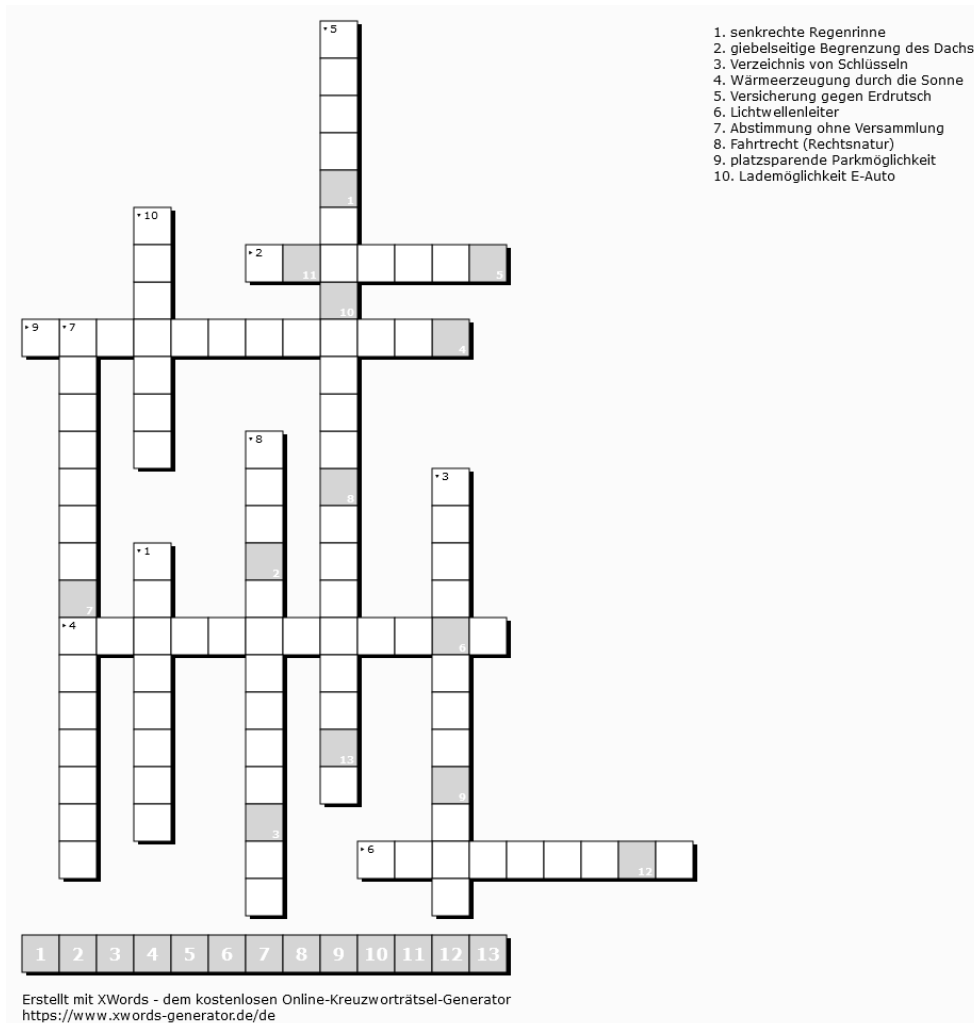
Alles in allem ist die Anschaffung einer Wärmepumpe daher keine einfache Entscheidung.

II. Kreuzworträtsel

Hier zunächst die Auflösung unseres letzten Kreuzworträtsels:



Unser erstes Kreuzworträtsel im letzten Rundbrief kam sehr gut an. Wir haben Ihnen daher ein weiteres erstellt, das wieder Ihr Immobilienwissen testet. Viel Spaß beim Lösen!





III. Wohnungseigentumsrecht

- Grunddienstbarkeiten: Keine Zuständigkeit der WEG

Grunddienstbarkeiten gibt es viele. Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgung und vieles mehr. Wenn dafür das Grundstück des Nachbarn in Anspruch genommen werden muss, ist eine Festschreibung im Grundbuch absolut empfehlenswert, da rein schuldrechtliche Vereinbarungen von Parteien untereinander sehr leicht gekündigt werden können oder anderweitig untergehen. Was im Grundbuch steht, hält im Prinzip für die Ewigkeit. Problematisch wird es aber, wenn das Grundstück, das belastet werden soll, Eigentumswohnungen beinhaltet. Bei einer Eigentümergemeinschaft gehört der Grund und Boden bekanntlich nicht der Gemeinschaft, sondern den einzelnen Eigentümern. Es gibt daher ja auch nicht ein einzelnes Grundbuchblatt, sondern viele.

Möchte ein Nachbar daher nachträglich eine Grunddienstbarkeit auf dem Gemeinschaftsgrundbuch, braucht er dafür die Zustimmung („Bewilligung“) aller Miteigentümer. Der Verwalter ist nicht berechtigt, hier vertretungsweise die Zustimmung zu erklären.

OLG München, Beschluss v. 05.08.2022, 34 Wx 301/22 in NZM 2022, 980

- Weiterhin gemeinsames Vorgehen gegen Bauträger möglich

Sowohl Mängel am Sondereigentum als auch Mängel am Gemeinschaftseigentum machen nach der gesetzlichen Grundkonzeption die Käufer von Wohnungseigentum selbst gegenüber dem Bauträger geltend. In der Regel wurden letztere aber „vergemeinschaftet“, also an die Gemeinschaft gezogen, da es keinen Sinn macht, wenn hier mehrere Eigentümer einzeln tätig werden. Die Juristen sprachen hier von einer „gekorenen“, also gewählten Zuständigkeit der WEG, anders als bei einer von Anfang an bestehenden „geborenen“ Zuständigkeit. Nachdem das Wohnungseigentumsgesetz Ende 2020 reformiert wurde, gab es diese beiden Begrifflichkeiten nicht mehr. Die WEG war für bestimmte Sachen entweder gesetzlich zuständig oder war es nicht. Die Juristerei diskutierte nun lange hin und her, wie das für den Fall von Mängeln am Gemeinschaftseigentum behandelt werden sollte. Der Bundesgerichtshof entschied nun, dass auch nach dem neuen Recht die WEG nicht automatisch per Gesetz zuständig ist. § 9 a Absatz 2 WEG greift insoweit also nicht. Die WEG kann aber weiterhin die Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum an sich ziehen kann. Hierfür genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Ein solcher sollte aber schon einige Jahre vor Gewährleistungsablauf erfolgen, da hier umfangreiche Verfahrensschritte erforderlich sind.

BGH, Urteil v. 11.11.2022, V ZR 213/21 in NZM 2023, 117

- Gebühren für Bausparverträge

Bausparer sind in Deutschland sehr beliebt und erfreuen sich gerade angesichts der derzeit stark steigenden Bauzinsen wegen der noch zinsgünstigen Bauspardarlehen einer Renaissance. Weniger beliebt sind natürlich die dafür anfallenden Gebühren. Bereits vor einigen Jahren hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Erhebung von Gebühren ab dem Zeitpunkt, in dem das Darlehen abgerufen werden kann (sog. Darlehensphase) nicht zulässig ist. In dem nun entschiedenen Fall ging es um die Zeit davor, die Ansparphase. Hier kippte der Bundesgerichtshof nun die jährliche Kontogebühr mit der Begründung, dass das eine Verwaltungsleistung sei, die die Bausparkasse selbst zu tragen habe. Konkret ging es hier um folgende Klausel:



"Die Bausparkasse berechnet während der Sparphase jeweils bei Jahresbeginn – bei nicht vollständigen Kalenderjahren anteilig – für jedes Konto des Bausparers ein Jahresentgelt von 12 EUR p.a."

BGH, Urteil v. 15.11.2022, XI ZR 551/21

- Keine bauliche Veränderung ohne Beschluss

Seit der Reform des Wohnungseigentumsrechts im Dezember 2020 steht klar in § 20 WEG, dass eine bauliche Veränderung eines Beschlusses bedarf. Der Paragraph gilt allerdings nur für das Gemeinschaftseigentum. In der kleinsten aller Eigentümergemeinschaften, einer Zweier-WEG bestehend aus nur zwei Doppelhaushälften, hatte jede der Parteien ihren eigenen Garten. Mein Garten? Mitnichten. Sollte nicht eine völlig neue Teilungserklärung vorliegen, handelt es sich bei dem Garten in der Regel um ein Sondernutzungsrecht. Das bedeutet aber, dass der Grund – man höre und staune – Gemeinschaftseigentum ist. Und damit ist man voll im Anwendungsbereich des § 20 WEG.

Als nun der eine Eigentümer einen Swimmingpool im Garten errichtete, stemmte sich der andere dagegen und klagte nach § 1004 BGB auf Unterlassung. Ohne einen Beschluss sei der Swimmingpool nicht zulässig.

Der Bundesgerichtshof stellte zunächst noch einmal klar, dass ein Sondernutzungsrecht als solches noch nicht zu baulichen Veränderungen berechtigt. Desweiteren, dass es bei einer baulichen Veränderung immer eines Beschlusses bedarf. Es heißt zwar in § 20 Abs. 3 WEG sinngemäß, dass ein Eigentümer einen Anspruch auf eine bauliche Veränderung hat, wenn die anderen Eigentümer dadurch nicht benachteiligt werden. Aber selbst wenn es hier an einem Nachteil gefehlt hätte, darf der Eigentümer dann nicht automatisch anfangen zu bauen. Zuerst muss noch die korrekte förmliche Umsetzung durch einen Beschluss erfolgen. Weigern sich die anderen Eigentümer (was hier bei der Zweier-WEG natürlich der Fall war), muss der bauwillige Eigentümer notfalls Klage auf Beschlussersetzung durch das Gericht einreichen.

Auch wenn es hier nur um eine Zweier-WEG ging, ist das Urteil auf jede auch deutlich größere Eigentümergemeinschaft anwendbar.

BGH, Urteil v. 17.03.2023, V ZR 140/22

- Grillen in der Eigentümergemeinschaft

Schlägt man in Sommer den Prospekt eines Lebensmitteldiscounters auf, springen einem gleich Dutzende Angebote von Grillprodukten entgegen. Passt dann auch noch das Wetter, steht dem Grillvergnügen nichts mehr entgegen. Es sein denn, man lebt in einem Mehrfamilienhaus. Nicht alle teilen die Vorliebe für das Grillfleisch, vor allem wenn sie davon nichts abbekommen außer den Gerüchen. Gerade in einer Eigentümergemeinschaft führt das immer wieder zu Streitigkeiten. Können die Bewohner das nicht untereinander klären, landet das oft vor Gericht. So auch hier in München. Das Landgericht München I wollte dem Grillvergnügen nicht generell einen Riegel vorschieben, aber schränkte es zeitlich ein. Samstag plus Sonntag geht nicht, man darf nur an einem der Tage des Wochenendes grillen. Gleiches soll gelten, wenn auf einen Sonntag ein Feiertag folgt. Maximal vier Mal pro Monat seien außerdem zulässig. Ansonsten habe der Gestörte einen Unterlassungsanspruch nach §§ 14 Abs. 2 Ziffer 1 WEG, 1004 Abs. 1 BGB. Voraussetzung dafür ist aber, dass das Sondereigentum des Beschwerdeführers auch tatsächlich beeinträchtigt ist. Entscheidend ist also, wie so oft, der Einzelfall, in den außer der Häufigkeit auch Aspekte wie die Art und der Standort des Grills mit hereinspielen. Nicht jede Geruchsbelästigung führt gleich zu einem Unterlassungsanspruch. Die Richter sprechen hier



davon, dass sowohl Rauch als auch Essensgerüche „sozialadäquat“ sein können und dann auch zu tolerieren sind.

LG München I, Urteil v. 01.03.2023, 1 S 7620/22 in NZM 2023, 331

- Einige Klarstellungen zu Photovoltaikanlagen am Balkon

Das Amtsgericht Konstanz hat in seiner Entscheidung schön viele Gesichtspunkte im Zusammenhang mit kleinen Photovoltaikanlagen am Balkon, den sogenannten Balkonkraftwerken, die derzeit immer mehr nachgefragt werden, behandelt. Zunächst einmal: Auch eine Stecker-Solaranlage ist eine bauliche Veränderung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, egal, ob hier in die Substanz eingegriffen wird oder nicht. Hier wurde dann auch die Frage aufgeworfen, ob es sich um eine privilegierte bauliche Veränderung handelt, auf die der Einzelne einen Anspruch hat. § 20 Abs. 2 WEG spricht schliesslich von baulichen Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Das Gesetz schränkt das nicht etwa nur auf Autos ein, auch E-Bikes können darunter fallen. Das Amtsgericht sah es aber als zu weit hergeholt an, dass das Balkonkraftwerk eine Lademöglichkeit für E-Bikes im Sinne dieser gesetzlichen Regelung darstellt.

Das Gericht betont auch den neuen Grundsatz für bauliche Veränderungen: Bausperre, falls keine Zustimmung vorliegt.

AG Konstanz, Urteil v. 09.02.2023, 4 C 425/22 WEG in NZM 2023, 380

IV. Mietrecht

- Verspätete Kündigung trotz Ankündigung

Damit ein Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist noch mitzählt, muss die Kündigung durch den Mieter bis zum 3. Werktag des Monats zugegangen sein. Also beispielsweise Zugang am 02. Juli, dann Kündigungstermin Ende September, Zugang erst am 06. Juli, dann Kündigungstermin erst Ende Oktober. Hier war die Kündigung vom Mieter erst um 22.30 Uhr an diesem 3. Werktag in den Briefkasten des Vermieters eingeworfen worden. Das ist zu spät, entschied das Landgericht Krefeld und bestätigte damit die Auffassung des Amtsgerichts. Zwar hatte der Mieter sogar noch beim Vermieter geklingelt und ihm über die Gegensprechanlage gesagt, dass er ihm die Kündigung einwerfe. Der Vermieter ist aber nicht mehr verpflichtet, nachts zum Briefkasten zu rennen. Entscheidend sei nicht, wann der Vermieter im konkreten Fall Kenntnis von der schriftlichen Kündigung nehmen könnte, sondern wann im Allgemeinen der Briefkasten geleert werde, und das sei erst am nächsten Tag. Der Zugang der Kündigung erfolgte daher erst am darauffolgenden Tag und damit verspätet, was die Kündigungsfrist um einen Monat verlängerte.

LG Krefeld, Urteil v. 21.09.2022, 2 S 27/21 in NZM 2023, 284

- Nicht alle Gemeinschaftseinrichtungen sind mit vermietet

Mieter gehen normalerweise davon aus, dass Ihnen nicht nur die Wohnung vermietet ist, sondern auch die gemeinschaftlichen Bereiche wie Treppenhaus, Aufzug, allgemeine Gartenflächen. Konkret stand hier die gemeinschaftliche Waschküche im Streit. Diese wollte der Vermieter stilllegen, weil sie in dem Mehrparteienhaus nurmehr von einer Partei genutzt wurde. Dieser Mieter war mit der Stilllegung nicht einverstanden und meinte, er hätte die Waschküche als Allgemeinbereich mit gemietet. Im Mietvertrag stand dazu nichts. Der Bundesgerichtshof war

der Auffassung, dass der Mieter auch in seiner Wohnung Wäsche waschen und trocknen könne. Hier war der Vermieter sogar bereit gewesen, in der Wohnung einen Waschmaschinenanschluss zu legen.

BGH, Beschluss v. 04.10.2022, VIII ZR 394/21 in NZM 2023, 239

- Müllsortierung ist umlagefähig

In manchen Wohnanlagen, in denen die Mülltrennung überhaupt nicht funktioniert, wird als Notnagel die Müllsortierung eingesetzt. Klingt nicht nur eklig, ist es auch. Weil einige Bewohner nicht in der Lage sind, Papier, Kunststoff, Glas und Restmüll zu trennen, gibt es Firmen, die die Müllsäcke aus der Mülltonne nehmen, öffnen und dann nachträglich die Mülltrennung vollziehen. Der Bundesgerichtshof sah nun diese Kosten als umlagefähig an.

Wichtig: Es sind nach Ansicht der Bundesrichter auch keine Sonstigen Betriebskosten nach § 2 Ziffer 17 der Betriebskostenverordnung, sondern Kosten der Müllbeseitigung im Sinne von § 2 Ziffer 8 BetrKV. Das ist deswegen wichtig, weil Erstere nur bei gesonderter, ausdrücklicher Nennung im Mietvertrag umgelegt werden könnten.

Vielleicht hilft dieses Urteil (und die damit verbundenen Nebenkosten) doch, den einen oder anderen zur Mülltrennung zu bewegen.

BGH, Urteil v. 05.10.2022, VIII ZR 117/21 in NZM 2022, 949

V. Feedback

Teilen Sie gerne Ihre Meinung über uns: Bitte hinterlassen Sie uns eine Google-Rezension über folgenden Link: <https://g.page/r/CSRqJOJ1sTTEB0/review>

VI. Übersicht Verzugszinsen

Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). Üblicherweise könnte er sich halbjährlich ändern.

Sechseinhalb Jahre, seit Juli 2016 war der Basiszins wegen der schlechten finanziellen Weltlage und der Zinspolitik der EZB unverändert bei -0,88 %, so dass der Verzugszins 4,12 % betrug. Zum 01.01.2023 hat sich der Verzugszins nun erstmals wieder erhöht und zwar auf 6,62 %. Zum 01.07.2023 stieg er dann gleich erneut auf **aktuell 8,12 %**.

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.