

# Rundbrief Herbst/Winter 2023/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

brandaktuell und ein Thema für viele kommende Jahre, soweit es nicht von kommenden Regierungen wieder eingestampft wird, ist das nun verabschiedete „Heizungsgesetz“. Da es sich im Gesetzgebungsverfahren extrem verändert hat und nur noch ein Schatten des ursprünglichen Entwurfs ist, sind daher alte Berichte darüber in den Medien sehr mit Vorsicht zu genießen. Wir haben Ihnen in diesem Rundbrief auszugsweise den finalen Stand aufgeführt.

Ein anderes Special behandelt nach unserem Bericht in der letzten Ausgabe über Wärmepumpen einen weiteren technischen Aspekt aus dem Heizungsgesetz, die Stromdirektheizungen.

Daneben bringen wir Ihnen wieder aktuelle Rechtsprechung aus dem Wohnungseigentums- und Mietrecht.

## I. Special: Heizungsgesetz

Nach langem Hin und Her ist das viel gescholtene und diskutierte „Heizungsgesetz“ am 19.10.2023 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden und gilt grundsätzlich schon ab 01.01.2024. Die Bezeichnung Heizungsgesetz werden Sie allerdings im Gesetzestext nicht finden. Es handelt sich vielmehr um einzelne Änderungen schon bestehender Gesetze, wie des Gebäudeenergiegesetzes GEG, des BGB, der Heizkostenverordnung und der Betriebskostenverordnung. Dementsprechend schwer verständlich ist der im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Text. Ich möchte Ihnen daher in diesem Special wieder eine Dolmetschertätigkeit Jurist-Deutsch, Deutsch-Jurist anbieten und einige der wesentlichen Neuerungen beleuchten.

Die gute Nachricht zuerst: Es wird in Bestandsgebäuden keine Pflicht zum Austausch bestehender Heizungen geben, Reparaturen bleiben also bis Ende 2044 möglich. Erst dann soll endgültig Schluss mit fossil beschickten Heizkesseln sein.

Das neue Gesetz sieht auch im Falle eines technisch notwendigen Austauschs einen Haufen Übergangsfristen vor. So müssen Gemeinden im Grundsatz zuerst eine Wärmeplanung vornehmen. Gemeinden über 100.000 Einwohnern haben dafür bis 30.06.2026 Zeit, kleinere sogar bis 30.06.2028. Bis zu dieser Deadline dürfen also noch nicht-GEG-konforme Heizungen eingebaut werden, wobei hier der Beginn des Einbaus entscheidend ist. Kommt eine Gemeinde binnen der Frist mit der Wärmeplanung nicht in die Gänge, wird ab dem jeweiligen Zeitpunkt einfach so getan, als gäbe es eine Wärmeplanung. Auch für den gegenteiligen Fall, dass die Gemeinde schneller ist, hat das Gesetz eine Lösung. Dann ist schon einen Monat nach Bekanntgabe der kommunalen Wärmeplanung das GEG aktiv. Auch nach Aktivierung/Erreichen der Deadline gibt es noch eine Vielzahl weiterer Schlupflöcher.

§ 71 i GEG sieht eine allgemeine Übergangsfrist von 5 Jahren vor, binnen der man im Falle eines nötigen Austausches der Heizung noch eine nicht-GEG-konforme oder gar gebrauchte Heizung einbauen und eben maximal für 5 Jahre betreiben kann. Dadurch kann einem



überhitzten Markt begegnet werden, auf dem vielleicht gerade wegen Lieferengpässen keine neuen Heizungen lieferbar sind.

§ 71 j GEG erlaubt, eine nicht-GEG-konforme Heizung auch nach Ablauf der Deadlines 2026/2028 einzubauen, falls man einen 10-Jahres-Vertrag mit einem Fernwärmebetreiber schliesst. Praktisch, wenn die kommunale Wärmeplanung zwar ein Fernwärmenetz vorsieht, dieses aber noch nicht gebaut ist.

Plant hingegen die Kommune gar ein Wasserstoffnetz, greift die Ausnahme des § 71 k: Dann darf man weiterhin eine Erdgasheizung betreiben, die auf Wasserstoff umrüstbar ist.

Gut an den zahlreichen Aufweichungen während des Gesetzgebungsverfahrens ist die Technologieoffenheit. Nach § 71 GEG sind Fernwärme, Wärmepumpen, Stromdirektheizungen, Solarthermie und vieles mehr möglich.

Weil das Ganze so extrem kompliziert ist, sieht das Gesetz auch verpflichtend eine Beratung durch fachkundige Personen vor, wobei das auch der Heizungsbauer sein kann.

Eigentlich waren eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten geplant. Nachdem das Bundesverfassungsgericht aber jüngst einen Topf von 60 Milliarden Euro für unzulässig erklärt hat, haben Regierung und KfW inzwischen etliche Fördermöglichkeiten auf Eis gelegt.

Nachdem in der EnSimiMaV für Optimierung und hydraulischen Abgleich von Heizanlagen keine Rechtsfolge bei Nichtbefolgung verankert war, hat der Gesetzgeber nun teilweise nachgelegt. § 60 b GEG verlangt für bestimmte Heizungen nach 15 Jahren binnen Jahresfrist eine Heizungsprüfung und Optimierung. Betroffen sind Heizungen, die nach dem 30.09.2009 eingebaut wurden, so dass es 2024 schon ernst wird. Für ältere Heizungen gilt – rechnerisch etwas inkonsequent - eine Frist bis 30.09.2027. Anders als bei der EnSimiMaV hat der Gesetzgeber nun den Hammer hervorgeholt und wertet Verstöße gegen die Prüfungspflicht als Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,- € belegt werden kann.

Der nun bei Nichtdurchführung ebenfalls mit Bußgeld belegte hydraulische Abgleich ist nun aber nach GEG nurmehr bei neu eingebauten Heizungsanlagen erforderlich.

## II. Technik-Special: Stromdirektheizungen

Unverständlicherweise möchte das angeblich umweltfreundliche „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (GEG) zwar Gas- und Ölheizungen stark einschränken, sieht als „Alternative“ aber auch Stromdirektheizungen an. Und das, obwohl 2022 enorme 30 % des Stroms laut Statistischem Bundesamt durch die Verbrennung von Kohle erzeugt wurden. Im Prinzip schürt man bildlich dargestellt also jeden dritten Tag einen Kohleofen in der Wohnung an, würde man eine reine Stromheizung haben.

Was sind aber eigentlich Stromdirektheizungen?

Bei der klassischen Stromheizung habe ich einen Heizkörper, der halt mit Strom statt mit Warmwasser erwärmt wird. Er gibt dann wie ein normaler Warmwasserheizkörper seine Wärme an die Luft ab, die dann in einem Wechsel von kalt und warm im Raum zirkuliert.

Vielen von Ihnen ist vielleicht noch eine Abwandlung davon, die **Nachtspeicherheizung** bekannt. Diese war sehr beliebt in einer Zeit, in der Nachtstrom noch groß in Mode war. Vor ca.



70 Jahren wurde Strom noch sehr viel mehr durch Kohleverbrennung erzeugt. Da diese Kraftwerke 24 Stunden durchlaufen sollten, nachts aber naturgemäß kaum Strom abgenommen wurde, versuchte man die Kunden mit günstigen Nachtstromtarifen zu locken. Stromzähler schalteten je nach Uhrzeit zwischen zwei Tarifen um, dem Hochtarif oder Haupttarif (HT) tagsüber und dem Niedrigtarif oder Nebentarif (NT) nachts. In den Wohnungen gab es Heizkörper, die einen Speicher aus Stein hatten, den sie nachts mit dem billigen Strom aufluden und dann tagsüber die Wärme abgaben. Damals war das richtig toll, da viele Wohnungen selbst noch Einzelheizungen mit Öl oder Kohle hatten. Sogar das Stromnetz wurde durch die vielen Einzelspeicher entlastet. Dennoch wurden sie 2009 vom Gesetzgeber grundsätzlich verboten, unter anderem weil sie nicht sehr effizient waren. Dieses Verbot wurde aber bereits 2013 gesetzlich wieder gekippt. Leider ein weiteres Beispiel für fehlende langfristige Planungssicherheit in der Gesetzgebung. Auch heute gibt es also noch Nachtspeicherheizungen, die aufgrund des Speicherkerns technisch nicht als eigentliche Direktheizung anzusehen sind, aber dennoch der Definition der Stromdirektheizung nach GEG unterfallen („ein Gerät zur direkten Erzeugung von Raumwärme durch Ausnutzung des elektrischen Widerstands auch in Verbindung mit Festkörper-Wärmespeichern“). Auch heute bieten einige Stromversorger noch Nachtstrom („Niedrigtarif“) an.

Zu den reinen Stromheizungen zählen auch die bekannten **Heizlüfter**, die wie **Heizstrahler** allerdings für den Dauereinsatz nicht geeignet sind. Möchte man aber nur mal schnell Wärme haben, wenn man zum Beispiel das WC nutzt, können diese durchaus geeigneter sein als ein Heizkörper, der den ganzen Tag unnötig eingeschaltet bleibt. Ein Nachteil ist natürlich, dass es bei einem Ventilator kräftig staubt. Wird das Gerät ausgestellt, wird der Raum gleich schnell wieder kalt, was schimmeltechnisch problematisch sein kann.

Innovativ ist eine Variante der Stromdirektheizungen, die **Infrarotheizung**. Anders als eine normale Stromheizung, die die Raumluft erwärmt, erwärmen Infrarotheizungen per Strahlungswärme nicht die Luft, sondern die Gegenstände im Raum und die Wände, die dann die Wärme abgeben. Ist das denn nicht gefährlich, „grille“ ich mich damit nicht selbst? Nein, anders als eine Mikrowelle mit kurzwelliger Strahlung ist die langwellige Strahlung der Infrarotgeräte für den Menschen nach Herstellerangaben harmlos. Sie kennen vielleicht im Saunabereich auch reine Infrarotkabinen. Vergleichen kann man es in etwa mit der Sonnenstrahlung: Stehe ich an einem kalten Wintertag auf dem Balkon und schaue in die Sonne, wird mein Gesicht warm, obwohl die Luft um mich herum noch sehr kalt ist. Optisch stechen Infrarotheizungen normale Heizkörper bei weitem aus. Sie sind nur dünne Platten und daher in vielen Formen und mit quasi jeder beliebigen Oberflächengestaltung möglich, so dass sie sogar als gestalterische Elemente, in Steinoptik oder sogar als Bilder an der Wand eingesetzt werden können. Auch an der Decke ist eine Montage möglich.

Besonders charmant ist bei den Stromheizungen natürlich die einfache Installation. An die Wand hängen oder auf den Boden stellen, in die Steckdose stecken, fertig. Ummöblierung? Kein Problem, dann wandert auch der Heizkörper. Sie sind auch kostengünstiger zu installieren als eine Zentralheizung, die Gefahr von Wasserschäden durch korrodierte Rohrleitungen stellt sich nicht und sie sind recht wartungsarm. Auch der Platzbedarf ist von Vorteil: Ein Öltank, Pelletslager oder Heizraum entfällt. Schön ist auch die deutlich schnellere Bereitstellung von Wärme im Vergleich zu Warmwasserheizkörpern.

Der große Nachteil sind die hohen Stromkosten. Anders als bei einer Wärmepumpe ist der Stromverbrauch natürlich deutlich höher. Um 20.000 kWh Wärmeenergie zu erzielen, was ohne weiteres der Jahresverbrauch eines Einfamilienhauses sein kann, braucht man dann halt auch grundsätzlich 20.000 kWh Strom. Selbst Hersteller empfehlen Stromheizungen daher nicht als Hauptheizung.



### III. Wohnungseigentumsrecht

- Keine Ablehnung bei Brandschutzmängeln

In einer Eigentümergeinschaft wurden Brandschutzmängel festgestellt. Kann die Eigentümerversammlung beschliessen, dass hier gar nichts gemacht wird, zum Beispiel um Geld zu sparen? Das geht nicht, entschied das Oberverwaltungsgericht Saarlouis. Ich zitiere: Bei einer geforderten brandschutzrechtlichen Ertüchtigung von Wohnräumen handelt es sich nicht um eine Maßnahme, deren Vornahme zur Disposition der Wohnungseigentümergeinschaft steht, sondern um eine behördliche Anordnung im Rahmen der Gefahrenabwehr, die erforderlichenfalls im Weg der Verwaltungsvollstreckung auch ohne entsprechende Beschlusslage der WEG durchgesetzt werden könnte. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird sich ihrer Verpflichtung zur Vornahme dieser zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum daher nicht durch eine ablehnende Beschlussfassung entziehen können.

OVG Saarlouis, Beschluß v. 17.08.2022, 2 B 104/22 in NZM 2022, 918

- Brandschutzmängel: Behördliche Anordnung sticht Beschluss

Das öffentlich-rechtliche Baurecht und das Wohnungseigentumsrecht laufen oft parallel nebeneinander her und sind nicht aufeinander abgestimmt. Interessant wird es daher, wenn sie Berührungspunkte haben. Das vorliegende Urteil befasste sich nun für den Fall von Brandschutzmängeln mit der Frage, ob es hier einen Vorrang gibt. Wegen Brandschutzmängeln hatte die Behörde eine bauaufsichtliche Verfügung erlassen und vollstreckte diese sogar. Das Gericht stellte zunächst klar, dass Adressat der Verfügung nicht die einzelnen Wohnungseigentümer sind, sondern die Gemeinschaft als solche, wenn ausschliesslich das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Die bauaufsichtliche Verfügung geht dann sogar einer Beschlussfassung vor. Also auch wenn die Gemeinschaft noch gar keinen Beschluss zu dem Thema gefasst hat – oder sogar falls sie einen entgegenstehenden Beschluss gefasst hat – ist das irrelevant. Die Gemeinschaft kann nicht durch zivilrechtliche Beschlüsse gehindert werden, ihrer öffentlich-rechtlichen Handlungspflicht nachzukommen.

OVG Lüneburg, Beschluss v. 16.11.2022, 1 ME 106/22 in NZM 2023, 89

- Gebäudesetzungen als Elementarschaden

Was ist ein Erdbeben? Bei diesem Begriff fallen einem spontan die aus den Medien bekannten Großschadensereignisse ein, bei denen Berghänge abrutschen und Häuser verschütten. Es geht aber auch anders:

Erdbeben ist ein Bestandteil der Elementarversicherung. In der Klausel der Gebäudeversicherung stand dazu folgender Satz: „naturbedingtes Abgleiten oder Abstürzen von Gesteins- oder Erdmassen“.

An einem Hang gab es nun eine Bebauung. Dazu war ein Teil des Hangs vor Jahrzehnten in Terrassenform aufgeschüttet worden. Ein Wohnhaus wies Rissbildungen auf. Diese wurden offenbar durch Setzen des Grunds verursacht. Der Hauseigentümer sah das als Erdbeben an. Die Versicherung lehnte eine Zahlung ab, weil das langsame Setzen des Untergrunds um ein paar Zentimeter pro Jahr nach ihrer Auffassung noch kein Erdbeben war. Sowohl Landgericht als auch Oberlandesgericht teilten die Auffassung der Versicherung, dass ein Erdbeben schon



sinnlich wahrnehmbar, also etwas Größeres sein, mithin eine gewisse Dynamik beinhalten müsse. Er sei vergleichbar mit den anderen von der Elementardeckung genannten Ereignissen Überschwemmung, Lawinen, Vulkanausbrüchen, die ja auch deutlich wahrnehmbar sind. Bei der hier vorliegenden Setzung läge bloß ein sogenanntes „Erdkriechen“ vor. Das ist sogar ein Begriff aus der Geologie.

Dieser Spitzfindigkeit erteilte der Bundesgerichtshof jedoch eine klare Absage. Allgemeine Versicherungsbedingungen sind so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer sie versteht, der keine versicherungsrechtlichen Spezialkenntnisse hat. Fachausdrücke sind hierbei nicht relevant, wenn diese üblicherweise nur Fachleuten geläufig sind. Das kann man gut nachvollziehen, mir war der Begriff „Erdkriechen“ bisher auch noch nicht bekannt.

Die von den Vorgerichten geforderte Dynamik des Ereignisses sah der BGH schon von der einen Alternative des Abstürzens umfasst. Dementsprechend musste die andere Alternative, das Abgleiten, etwas anderes bedeuten, nämlich die sanfte Setzung, wie sie hier stattgefunden hatte. Eine bestimmte Mindestgeschwindigkeit war laut Bundesgerichtshof also nicht gefordert.

BGH, Urteil v. 09.11.2022, IV ZR 62/22 in NZM 2023, 93

- Angemessene privilegierte bauliche Veränderungen und grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage

In der Überschrift tauchen drei Rechtsbegriffe aus dem reformierten Wohnungseigentumsgesetz auf, die in der Praxis viele Fragen aufwerfen. Das Landgericht München I hat nun für etwas Klarheit gesorgt.

Schauen wir uns zunächst einmal das „privilegiert“ an. Im neuen Wohnungseigentumsgesetz findet sich zunächst eine Definition, was bauliche Veränderungen sind. Bestimmte bauliche Veränderungen sind vom Gesetzgeber gewollt und werden als privilegierte bauliche Veränderungen bezeichnet, auch wenn sich dieses Wort selbst im Gesetzestext nicht findet. Geregelt sind diese in § 20 Absatz 2 WEG. Es sind bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Nur am Rande bemerkt hat der Gesetzgeber hier leider erneut bewiesen, dass er sein Handwerkszeug nicht mehr versteht, da hier eigentlich statt des „und“ ein „oder“ hingehört hätte, da alles vier zusammen ja nicht vorliegen kann.

In dem vom Landgericht entschiedenen Fall ging es um einen Außenaufzug. Diesen fasste das Gericht unter eine bauliche Veränderung, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient. Das Gericht stellte hierzu zunächst klar, dass egal ist, ob und bei wem eine Behinderung vorliegt. Es ist also nicht etwa so, dass der Antragsteller selbst oder seine Familie oder im Falle der Vermietung sein Mieter auf den Aufzug angewiesen sei. Auch eine zweite entscheidende Frage klärte das Gericht. Es sei keine lückenlose Barrierefreiheit erforderlich. Auch wenn man also zu dem Aufzug erst nach dem Überwinden von Treppen gelangen könne, diene der Aufzug dennoch der Barrierefreiheit und sei daher privilegiert. Es genüge, wenn er abstrakt Menschen mit körperlicher oder auch geistiger Behinderung förderlich sei.

Die bauliche Veränderung muss nach dem Gesetzestext desweiteren „angemessen“ sein. Das Landgericht vertrat hier die Auffassung, dass privilegierte bauliche Veränderungen in der Regel immer angemessen seien. Hierbei sei allerdings zu prüfen, ob es nicht Alternativen gebe, wie einen Treppenlift oder einen Innenaufzug.



Richtig spannend wurde es nun aber bei der Art des Hauses. Es handelte sich hier im Wesentlichen nämlich um ein Jugendstil-Anwesen, das unter Denkmalschutz stand. Lassen wir die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen mal außen vor, gibt es hier wohnungseigentumsrechtlich einen weiteren Fallstrick: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage „grundlegend“ umgestalten, sind nach § 20 Abs. 4 WEG verboten. Das Landgericht war der Auffassung, dass eine solche grundlegende Umgestaltung nahezu nie vorkommen kann, vor allem angesichts des besonderen Stellenwerts von privilegierten baulichen Veränderungen. Blosser architektonische Disharmonien seien noch keine grundlegende Umgestaltung, die der Wohnanlage ein neues Gepräge geben würde. Ein Beispiel für eine grundlegende Umgestaltung sei zum Beispiel, wenn ein Garagenhof in einen Park verwandelt werde, nicht aber, wenn ein Aufzug oder Balkon angebaut werde. Da es hier um ein im Hof gelegenes Gebäude ging, das nicht wie das davor auf der Strassenseite gelegene eine Prachtfassade aufwies, wurde hier die grundlegende Umgestaltung vom Gericht verneint. Abgesehen davon könne durch die Ausgestaltung des „Wie“ bei baulichen Veränderungen, über das die Gemeinschaft ja schon im Beschlussweg entscheiden darf, auch eine verträgliche Optik beschlossen werden.

Das Urteil war bei Veröffentlichung noch nicht rechtskräftig, die Revision wird beim Bundesgerichtshof geführt (Az. V ZR 244/22)

LG München I, Urteil v. 08.12.2022, 36 S 3944/22 WEG in NZM 2023, 164

- Vorbereitungsbeschluss für Umlaufbeschluss nicht gesondert anfechtbar

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären, § 23 Absatz 3 WEG. Diese eine Regelung fand sich auch schon vor 2020 im alten Wohnungseigentumsgesetz. Mit der Reform im Dezember 2020 gab es dann aber zusätzlich eine Neuerung. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Wenn also auf einer Eigentümerversammlung durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss quasi angekündigt wird, dass über ein bestimmtes Thema später per Mail bzw. postalisch abgestimmt wird, kann dieser spätere Beschluss auch mit blosser Mehrheit gefasst werden.

Das Landgericht Frankfurt am Main hatte sich in einer umfangreich begründeten Entscheidung nun mit der Frage zu befassen, ob dieser Ankündigungsbeschluss, oder wie das Gericht es nennt, „Absenkungsbeschluss“, nun eigenständig angefochten werden kann. Das verneinte das Gericht mit der Begründung, dass das viel zu kompliziert sei. Denn was ist, wenn dieser Ankündigungsbeschluss gekippt würde? Wäre dann der spätere Beschluss automatisch auch hinfällig? Und außerdem wüsste der entscheidende Richter ja noch gar nicht, worum es inhaltlich genau ginge. Es fehlt an dem für eine Anfechtungsklage erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis. Anfechtungswillige Eigentümer sind ausreichend dadurch geschützt, dass sie später den eigentlichen Beschluss angreifen könnten. Wie auch ein Geschäftsordnungsbeschluss hat ein Absenkungsbeschluss keine Fortwirkung und ist daher nicht gesondert anfechtbar.

In diesem Zusammenhang erwähnte das Landgericht auch, dass ein solcher Absenkungsbeschluss nicht angekündigt werden muss, da die Eigentümer sich ja erst auf den späteren Beschluss vorbereiten können müssen. Er muss also nicht auf der Tagesordnung stehen, § 23 Abs. 2 WEG findet also keine Anwendung. In die Beschlussammlung ist er allerdings schon einzutragen.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 16.02.2023, 2-13 S 79/22 in NZM 2023, 425



## IV. Mietrecht

- Teilweise Untervermietung einer 1-Zimmer-Wohnung?

Wir sprechen hier nicht von der Untervermietung der gesamten Wohnung, die grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters bedarf und in § 540 BGB normiert ist, sondern von der teilweisen Überlassung nach § 553 BGB. Dieser regelt: Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Der Klassiker hierfür ist, dass der Mieter sich seine Wohnung alleine nicht mehr leisten kann und daher ein Zimmer untervermieten möchte. Gerade im Fall des Versterbens eines Ehepartners oder bei Scheidung kann dieser Fall leicht eintreten. Oder der Mieter ist für ein halbes Jahr auf Montage in den Staaten, möchte aber seine Mietwohnung behalten.

Bei größeren Wohnungen geht das ohne weiteres. Aber wie verhält es sich bei einer 1-Zimmer-Wohnung? Das Landgericht Berlin war für den Fall eines befristeten Auslandsaufenthalts des Mieters der Auffassung, dass auch die 1-Zimmer-Wohnung teilweise überlassen werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter sich zumindest einen Schlüssel zurückbehält und in der Wohnung noch ein paar persönliche Gegenstände hat.

Die Sache ging weiter zum Bundesgerichtshof, der jedoch die Ansicht des Landgerichts im Wesentlichen bestätigte. Es sei nicht erforderlich, dass der Hauptmieter eine Schlafstätte behalte. Die Lagerung von Gegenständen in einem Schrank oder hier einem mit einem Vorhang abgetrennten Bereich von nur einem Quadratmeter, reiche ohne weiteres aus.

LG Berlin, Urteil v. 07.04.2022, 67 S 7/22; BGH, Urteil v. 13.09.2023, VIII ZR 109/22

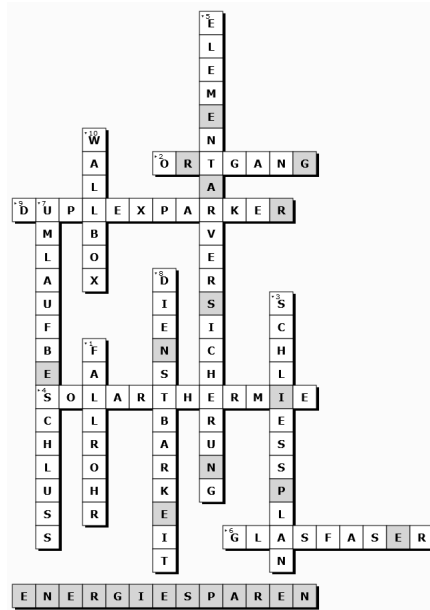
- Tücken des Übergabeprotokolls

Vielen Vermietern ist klar, dass bei Rückgabe einer Wohnung ein Übergabeprotokoll Sinn macht. Gerade um Zählerstände oder die Übergabe von Schlüsseln zu dokumentieren und so spätere Streitigkeiten zu vermeiden, macht das auch durchaus Sinn. Werden in das Übergabeprotokoll jedoch auch Mängel aufgenommen, tappen Vermieter hier leicht in eine Falle. Die Rechtsprechung geht nämlich davon aus, dass das Übergabeprotokoll grundsätzlich abschließend ist. Das Oberlandesgericht Dresden hat das noch einmal bekräftigt: Enthält das Übergabeprotokoll die Feststellung bestimmter Schäden am Mietobjekt, kann das dahin verstanden werden, dass vom Vermieter nur in Bezug auf diese Schäden noch Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können, auch wenn tatsächlich noch weitere Schäden am Mietobjekt vorhanden waren. Sind daher nur vier Mangelpunkte aufgeführt, gibt es auch nur diese vier. Mit den anderen fällt der Vermieter herunter. Das kommt daher, dass das Protokoll von Juristen als sogenanntes „negatives Schuldanerkenntnis“ im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB gewertet wird. Das Ganze ist jedoch eine Auslegungsfrage. Hat der Vermieter daher klar zu erkennen gegeben, dass er sich noch die Geltendmachung weiterer Mängel vorbehält, hat er bessere Karten.

OLG Dresden, Urteil v. 07.09.2022, 5 U 816/22

## V. Kreuzworträtsel

Hier die Auflösung unseres letzten Kreuzworträtsels!



## VI. Feedback

Teilen Sie gerne Ihre Meinung über uns: Bitte hinterlassen Sie uns eine Google-Rezension über folgenden Link: <https://g.page/r/CSRqJOJ1sTTeEB0/review>

## VII. 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 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

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.