



# Rundbrief Herbst/Winter 2021/2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

jahrelang in Planung, monatelang nichts passiert und dann ging alles ganz schnell: Am 24. November wurde die neue Heizkostenverordnung beschlossen und griff dann schon ab 1. Dezember. In einem Special informieren wir Sie über die wichtigsten Neuerungen.

Noch aktueller der Regierungswechsel. Am 08. Dezember wurde Olaf Scholz als Bundeskanzler vereidigt. Die neue Ampel-Koalition wird auch im Immobilienbereich einige Neuerungen bringen. Um hier schon einmal in die Glaskugel zu schauen, haben wir Ihnen in einem weiteren Special einen Überblick über einige wichtige Punkte aus immobilienwirtschaftlicher Sicht aufgeführt, die die drei Parteien in den Koalitionsvertrag aufgenommen haben.

In unserem Mietrechtsteil haben diesmal viele Verfahren ihren Weg bis zum Bundesgerichtshof gefunden. Auch hier haben sich die „Halbwertszeiten“ von Entscheidungen jedoch reduziert, wie wir Ihnen anhand einer Änderung der Auffassung des BGH zeigen.

## I. Special: Heizkostenverordnung

Seit 2018 forderte die Energieeffizienz-Richtlinie der EU, dass die Heizkostenverordnung novelliert werden sollte. Deadline hierzu wäre eigentlich schon Oktober 2020 gewesen, was von unserem Gesetzgeber aber nicht umgesetzt wurde. Nun wurde am 24. November 2021, also über ein Jahr nach Ablauf der Frist, die neue Heizkostenverordnung beschlossen – und trat dann auch schon sportlich für alle betroffenen Anwender gleich am 01. Dezember 2021 in Kraft. Über diese Vorgehensweise kann man nur noch den Kopf schütteln.

Auch inhaltlich handelt es sich um ein typisches Bürokratie-Monster. Was steht nun in dieser neuen Verordnung?

Verbrauchserfassungsgeräte wie Heizkostenverteiler, Wärmemengenzähler und Warmwasserzähler, die nach dem 01. Dezember 2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein. Alte Zähler müssen spätestens bis Ende 2026 ausgetauscht sein. Funk ist daher der neue Standard.

Wenn nun aber die gesamte Anlage fernablesbar ist, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern monatlich (!) den Verbrauch mitzuteilen. Dass das mit erheblichen Mehrkosten verbunden sein wird, dürfte jedermann klar sein. Putzigerweise hat der Bundesrat dem Gesetz nur unter der Maßgabe zugestimmt, dass nach drei Jahren „evaluiert“ wird, ob das Gesetz den Verbraucher mit Mehrkosten belastet. Kein Kommentar...

Es stellt sich auch die Grundsatzfrage, warum man aufwendig jeden Nutzer monatlich informieren soll, wenn man doch täglich und jederzeit die Möglichkeit hat, seinen Verbrauch direkt in der Wohnung auf dem Display abzulesen.

Eine weitere Glanzleistung des deutschen Gesetzgebers: Während die EU nur ein Zur-Verfügung-Stellen der monatlichen Daten gefordert hat, hat Deutschland ein „Mitteilen“ in das Gesetz



geschrieben. Bei der EU hätte genügt, dass der Nutzer die Daten von sich aus z.B. auf einer Homepage abrufen kann, falls er Interesse daran hat. Deutschland fordert nun die aktive Zusendung!

In der Praxis wird es nun so aussehen, dass die Abrechnungsunternehmen in einem ersten Schritt auf die Nutzer zugehen und ihnen die Möglichkeiten darstellen, wie die monatliche Information erfolgen kann.

Auch bei der Jahresabrechnung werden die Nutzer nun einen zusätzlichen Stapel an zum Teil sicher überflüssigen Informationen erhalten, wie zum Beispiel „Internetadressen von Verbraucherorganisationen oder Energieagenturen“.

Ein Anrufer brachte es neulich schön auf den Punkt: „Haben wir in Deutschland momentan denn keine anderen Probleme?“

## II. Special: Der Koalitionsvertrag aus Immobilien-Sicht

Der am 07. Dezember unterzeichnete Koalitionsvertrag sieht auch einige Punkte vor, die sich direkt auf Immobilieneigentümer auswirken können. Wie diese angesichts der doch recht unterschiedlichen Interessen der drei Ampel-Parteien letztlich umgesetzt werden, ist natürlich noch völlig offen und wird sicher spannend.

Interessant ist es schon einmal, dass es künftig (wieder) ein eigenes Bauministerium geben wird. Die Älteren unter Ihnen erinnern sich vielleicht noch daran, dass es bis 1998 schon mal ein eigenes Bauministerium gab. Danach wurde es stiefmütterlich behandelt und zunächst dem Bundesverkehrsministerium, dann dem Bundesumweltministerium und zuletzt dem Bundesinnenministerium angegliedert.

Der Klimaschutz soll durch verschiedene Schritte erreicht werden, leider auch durch den „Ablaßhandel“ CO<sub>2</sub>-Preis, für den auch noch ein bürokratisches Stufenmodell eingeführt werden soll, bis hin zu einer hälftigen Teilung zwischen Vermieter und Mieter. Dass man eigentlich CO<sub>2</sub>-Ausstoß vermeiden statt kaschieren und bepreisen sollte und dass das langfristig die Grundmieten pushen wird, wird sich hoffentlich noch in den Köpfen durchsetzen. Bei Neubauten oder auch Sanierungen sollen hohe Energiestandards eingehalten werden, Solar soll bei Neubauten kommen.

Es bleibt zu hoffen, dass das seit Jahren verfehlte Lippenbekenntnis, mehr Wohnraum zu schaffen, nun mit dem Versprechen, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, endlich umfassend realisiert wird. Es wäre zu wünschen, dass die Politik nicht weiter versucht, das staatliche Versagen dadurch zu kompensieren, in dem man den privaten Vermietern immer mehr Restriktionen auferlegt, die sogar in irrealen Enteignungsphantasien gipfelten.

Leider sieht aber auch hier der Koalitionsvertrag vor, dass die die Vermieter beschränkenden Regelungen verlängert werden, wie zum Beispiel die Mietpreisbremse bis 2029. Auch soll die Kappungsgrenze von 15 % auf 11 % gesenkt werden. Mietspiegel sollen völlig realitätsfern die letzten sieben Jahre betrachten.

Es wäre schön, wenn der Politik endlich einmal klar wird, dass eine beträchtliche Anzahl von Wohnungen in Deutschland nicht vom Staat oder von „Heuschrecken“ zur Verfügung gestellt wird, sondern von kleinen privaten Vermietern, die dadurch vielleicht auch versuchen, die spärliche gesetzliche Rente aufzubessern. Hier wäre zu fordern, dass deutlich zwischen Regelungen für Großkonzerne und private Kleinvermieter unterschieden wird.



### III. Wohnungseigentumsrecht

- Öffentliches Baurecht: Geltendmachung durch Sondereigentümer

Eine unscheinbare Entscheidung mit großer Bedeutung. Das Verwaltungsgericht Koblenz hatte die Frage zu entscheiden, wer Ansprüche im öffentlichen Baurecht geltend machen kann, die Gemeinschaft oder der einzelne Eigentümer. Diese Frage ist sehr praxisrelevant. Wenn zum Beispiel eine Baugenehmigung erteilt wird, kann nicht etwa formlos Widerspruch eingereicht werden, sondern man müsste per Klage dagegen vorgehen. Diese ist an kurze Fristen gebunden. Da der Verwalter nicht weiß, ob die Gemeinschaft überhaupt klagen will, müsste er daher unter Umständen binnen kurzer Frist eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen. Außer dem zeitlichen Stress ist das mit Mehrkosten für die Gemeinschaft verbunden, die aber in der Regel gar nicht einmal klagen will. Wie viel praktischer wäre es daher, wenn der Sondereigentümer, der sich gestört fühlt, auch selbst klagen kann. Die bisherige Rechtsprechung sagte aber, dass der Sondereigentümer nur wegen Störungen seines Sondereigentums klagen kann, also wenn sich das Nachbarbauvorhaben direkt auf seine Wohnung auswirkt. Ist hingegen (nur) das Gemeinschaftseigentum betroffen, könne nur die Gemeinschaft klagen. Diese Rechtsprechung beruhte jedoch auf dem alten Wohnungseigentumsgesetz. Nachdem dessen § 10 vor einiger Zeit geändert wurde, ist sie nach Ansicht des VG Koblenz nicht mehr anzuwenden. Jetzt könne der Sondereigentümer auch dann schon tätig werden, wenn lediglich das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Schließlich hat er daran ja auch einen Miteigentumsanteil.

VG Koblenz, Urteil vom 05.02.2019 - 1 K 870/18.KO

- Kein Wegerecht aus Gewohnheit

Schon Jahrzehnte nutzten die Eigentümer eines Hinterliegergrundstücks das davor gelegene Grundstück, um zu ihren Garagen zu gelangen. Jahrzehntelang war das auch überhaupt kein Problem. Bis dann eines Tages der Vorderlieger ein Tor bauen wollte und den Hinterliegern verbot, sein Grundstück zu überqueren. Im Grundbuch war hierzu nichts eingetragen, weder ein Gehrecht noch ein Fahrrecht. Nun wurde ein Rechtsinstitut bemüht, das im Volksmund absolut geläufig ist, aber mindestens genauso schwammig wie verbreitet. Das Oberlandesgericht Köln war der falschen Auffassung, dass es hier ein Gewohnheitsrecht gäbe. Dem erteilte der Bundesgerichtshof eine klare Absage. Wenn nichts im Grundbuch eingetragen ist, dürfen die Hinterlieger das Vorderliegergrundstück nur auf freiwilliger Basis überfahren.

Ein Gewohnheitsrecht kann nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn.

Man könnte allenfalls ein Notwegerecht haben, das aber voraussetzen würde, dass es überhaupt keine andere Möglichkeit gäbe, zum Hinterliegergrundstück zu gelangen. Ausserdem könnte der Vorderlieger dann ein Entgelt verlangen.

BGH, Urteil v. 24.01.2020, V ZR 155/18 in NZM 2021, 245

- Der Kran über dem Grundstück

Dass das Grundstück nach links und rechts, vorn und hinten, durch Grenzmarkierungen oder im Katasteramt vom Umfang her genau definiert ist, ist jedem klar. Wie weit geht das Grundstück aber nach oben und unten? Nutzt ein Gebäude unterirdisch den Nachbargrund, zum Beispiel für eine Tiefgarage, werden die gleichen Grenzen herangezogen und anhand der (oberirdischen)



Pläne dann eben ein Unterbaurecht im Grundbuch eingetragen. Aber irgendwann muss nach unten ja Schluss sein. Dem Großstädter, bei dem die U-Bahn irgendwo tief unter dem Gebäude verläuft, ist das klar. Und wenn man nicht gerade der veralteten Auffassung folgt, dass die Erde eine Scheibe ist (was auch heute ernsthaft noch einige Menschen behaupten), wird einem schnell klar, dass bei der Kugelform das Grundstück nach unten hin immer spitzer zuläuft und wohl irgendwann beim Erdkern mal Schluss ist.

Die gleiche Frage stellt sich natürlich auch nach oben hin. Wie weit gehört mir der Luftraum über meinem Grundstück? Wenn schon nicht den Turm zu Babel, so weisen manche Grundstücke doch mächtige Wolkenkratzer auf. Das höchste Gebäude der Welt, der Burj Khalifa in Dubai, hat immerhin stattliche 828 m Höhe.

Blicke in das Gesetz erleichtern bekanntlich die Rechtsfindung. § 905 BGB regelt dann auch die Begrenzung des Eigentums wie folgt: Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat. Ich kann also nicht verbieten, dass ein Flugzeug – oder gar ein Satellit – über mein Grundstück fliegt.

Wie aber ist es, wenn ein Kran über mein Grundstück schwenkt? Mit dieser Frage hatte sich das Oberlandesgericht München zu befassen.

In Bayern gibt es das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht, verankert im relativ jungen Artikel 46 b des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, oder kurz AGBGB. In Bayern gibt es übrigens Artikel statt Paragraphen, da wir ja immer etwas besonderer sind...

Vereinfacht ausgedrückt regelt diese Norm, dass der Nachbar mein Grundstück betreten darf, Gerüste aufstellen und Maschinen verbringen darf, um sein Grundstück instand zu setzen. Darunter fällt es auch, wenn auf seinem Grundstück ein Kran steht und der Ausleger über mein Grundstück schwenkt. Der Nachbar darf das also, hat dabei aber bestimmte Formalien einzuhalten. Der Nachbar muss mir das einen Monat vorher anzeigen. Reagiere ich nicht, darf er tätig werden. Weigere ich mich, muss er mich verklagen, darf also zuvor den Kran nicht über mein Grundstück schwenken lassen. Ich könnte das sonst im Wege einstweiligen Rechtsschutzes gerichtlich verhindern.

OLG München, Urteil v. 15.10.2020, 8 U 5531/20 in NZM 2020, 999

## • Datenschutz und Legionellenbefall

Ergibt eine Trinkwasseruntersuchung Legionellenbefall in einer Wohnung, ist das dem Bewohner oftmals peinlich. Gibt der Verwalter dann bekannt, welche Wohnung betroffen war, ist dem Eigentümer das nicht Recht, weil er hier seinen guten Ruf verletzt sieht. Er forderte Schadensersatz. Angeblich sei ein Kaufinteressent abgesprungen. Außerdem läge eine Rufschädigung vor, weshalb er ein Schmerzensgeld verlangen könnte. Er machte eine Verletzung des Datenschutzes nach DSGVO geltend. Vor dem Landgericht Landshut hat ein solcher Eigentümer jedoch verloren. Der Verwalter ist bei einem Legionellenbefall selbstverständlich befugt, sowohl die betroffene Wohnung, den Legionellenwert („KBE-Wert“) als auch den Eigentümer der Wohnung namentlich zu benennen.

LG Landshut, Urteil v. 06.11.2020, 51 O 513/20



## IV. Mietrecht

- Halbe-halbe bei Schönheitsreparaturen einer unrenoviert vermieteten Wohnung

Es stellt sich die Frage, was leichter zu lesen ist, der seitenlange Beipackzettel eines Medikaments oder der Leitsatz dieser Urteile des Bundesgerichtshofs. Man muss schon ziemlich masochistisch veranlagt (oder Jurist) sein, um sich dieses Urteil von Anfang bis Ende anzutun.

Derweil lässt es sich in wenigen Sätzen zusammenfassen. Ist die Wohnung unrenoviert übergeben, führt das zur Unwirksamkeit jeder Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag. Daher greift das Gesetz, wonach der Vermieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Aber was schuldet man eigentlich bei Schönheitsreparaturen? Den vertragsgemäßen Zustand. Erhalte ich als Mieter zu Mietbeginn eine frisch gestrichene Wohnung, wären die Schönheitsreparaturen ebenfalls schön zu streichen. Erhalte ich zu Mietbeginn eine unrenovierte Wohnung, ist der vertragsgemäße Zustand halt nur „unrenoviert“ und nicht „frisch gestrichen“. Auch eine bereits renovierungsbedürftige Wohnung kann jedoch durchaus noch weiter abgenutzt werden. Da es nun aber etwas schwer ist, nach einer weiteren Abnutzung (Zustand quasi „sehr gräßlich“) den ursprünglichen unrenovierten Zustand (nur „gräßlich“) wiederherzustellen, kann der Mieter doch ein Streichen verlangen. Da es aber mehr ist, als vertragsgemäß geschuldet wäre, muss er sich zu 50 Prozent an den Kosten beteiligen. Ein salomonischer Richterspruch. Sollte der Mieter vom Vermieter Schönheitsreparaturen verlangen, sollte der Vermieter (quasi als Zurückbehaltungsrecht) eine Kostenbeteiligung des Mieters fordern, damit er nicht in Verzug gerät.

BGH, Urteile v. 08.07.2020, VIII R 163/18 in NZM 2020, 704 und VIII ZR 270/18 in NZM 2020, 710

- Verpflanzen eines alten Baums

„Einen alten Baum verpflanzt man nicht!“ Unter diesem Motto stand eine oft gehörte Rechtsprechung der Untergerichte, wenn es um die Frage der Kündigung eines betagten Mieters ging. Das hohe Alter eines Mieters als solches begründet jedoch noch keinen Hinderungsgrund für eine Kündigung, oder – wie die Juristen sagen – eine Härte. Vielmehr sind immer die Umstände des Einzelfalls zu gewichten.

Härtegründe müssen sich von den üblichen Unannehmlichkeiten, die mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbunden sind, deutlich abheben. Alt ist nicht gleich alt: Es gibt durchaus sehr fitte Senioren. Eine langjährige Mietdauer lässt für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schliessen. Es könnte sich ja beispielsweise um einen introvertierten Eigenbrötler handeln. Entscheidend ist daher „ob er bspw. soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflegt, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledigt, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnimmt und/oder medizinische oder andere Dienstleistungen in seiner Wohnumgebung in Anspruch nimmt.“ Auch Erkrankungen spielen eine Rolle.

BGH, Urteil v. 03.02.2021, VIII ZR 68/19 in NZM 2021, 361



- Kabelanschlüsse bis Juni 2024 umlagefähig

Bereits im letzten Rundbrief hatten wir Ihnen über die nicht in letzter Konsequenz durchdachte gesetzliche Neuregelung berichtet, wonach Vermieter ab Juli 2024 Kosten für das Kabelfernsehen nicht mehr auf Mieter umlegen dürfen.

Parallel dazu war nun ein Verfahren beim Bundesgerichtshof anhängig, der diese Regelung vielleicht sogar sofort hätte einführen können. Die Bundesrichter haben sich jedoch dagegen entschieden. Vermieter dürfen bis zum Greifen der gesetzlichen Regelung Kabelkosten auf den Mieter umlegen.

Es bleibt zu hoffen, dass die Politik bis 2024 begreift, welchen Bärendienst sie den Mietern mit dieser vermeintlichen Erleichterung angetan hat. Mieter werden sich selbst um eine Versorgung bemühen müssen und dafür ohne Rahmenverträge mit Sicherheit deutlich höhere Preise bezahlen.

BGH, Urteil v. 18.11.2021, I ZR 106/20

- Vollständigkeitsklauseln im Mietvertrag

In vielen Mietverträgen findet sich eine Klausel, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Der juristische Laie versteht das so, dass wirklich nur das gilt, was im Vertrag steht, sonst nichts. Juristen verstehen aber vieles anders, so auch hier der Bundesgerichtshof. Egal ob eine solche Klausel einfach im Formularvertrag enthalten ist und somit eine Allgemeine Geschäftsbedingung ist, oder ob die Formulierung individuell ausgehandelt wurde, dem Vertragspartner bleibt trotzdem die Möglichkeit, das Gegenteil zu beweisen. Es ist als nur eine widerlegbare Vermutung.

BGH, Urteil v. 03.03.2021, XII ZR 92/19 in NZM 2021, 508

- Gutachten statt Gefälligkeitsattesten

Beruft sich ein Mieter in einem Kündigungsschutzprozess auf gesundheitliche Gründe, legt er in der Regel Atteste vor. Diesen allein darf ein Gericht aber nicht Glauben schenken. Es muss vielmehr durch ein Gutachten verifizieren, ob die gesundheitlichen Gründe wirklich existieren, also deren Art, Umfang und Folgen näher beleuchten. Auch wenn dadurch die Prozeßkosten nach oben getrieben werden, ist diese Rechtsprechung sehr zu begrüßen, können auf diese Weise doch etwaige Gefälligkeitsatteste ausgeschlossen werden.

Da sich die Umstände auch im Laufe der Zeit ändern können, ist es aus Sicht des Bundesgerichtshofs außerdem nicht gerechtfertigt, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf alle Zeiten anzuordnen, sondern nur für eine bestimmte Frist.

BGH, Urteil v. 28.04.2021, VIII ZR 6/19 in NZM 2021, 597

- Eigenbedarf: Verkürzter Schulweg

Eine getrennt lebende Mutter wollte mit ihren Kindern in ein Haus einziehen, das sie und ihr Noch-Ehemann gemeinsam besaßen und vermietet hatten. Als Grund für den Eigenbedarf erkannte der Bundesgerichtshof an, dass die Kinder künftig einen kürzeren Schulweg hätten, nämlich zur Fuß gehen könnten und die Mutter sich so täglich 12 km Fahrerei erspart.

BGH, Urteil v. 02.09.2020, VIII ZR 35/19 in NZM 2020, 984



- Rinnende Toilettenspülung – wer trägt den Verbrauch?

Der Klassiker. Eine Toilettenspülung rinnt monatelang, der Mieter meldet es nicht. Angesichts der hohen Wasserkosten in der Jahresabrechnung ist dann das Entsetzen groß. Der Mieter wollte hier nicht zahlen, angeblich hätte er nichts gemerkt. Mieter sind in der Pflicht, den Vermieter über Mängel zu informieren. Da der Vermieter die Wohnung ja in der Regel nicht betreten kann, der Mieter aber täglich darin ist, ist das auch das einzig Nachvollziehbare. Das Gericht sah es auch als Märchen an, dass der Mieter das nicht bemerkt haben will. Schon mit einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit hätte es ihm auffallen müssen. Das gelte übrigens unabhängig davon, ob der Mieter wirklich täglich in der Wohnung ist. Auch während Abwesenheitszeiten ist der Mieter zu Kontrollen verpflichtet.

Landgericht Hanau, Urteil v. 30. 12.2020, 2 S 123/19

- Inszenierter Eigenbedarf einer juristischen Person

Eine Aktiengesellschaft war Eigentümerin einer Wohnung. Sie übertrug für einen winzigen Anteil daran das Eigentum an die Tochter eines Vorstandes. Diese kündigte dem Mieter wegen Eigenbedarfs. Vorgegangen waren schon vergebliche Kündigungsversuche zugunsten des Vorstands selbst. Der Bundesgerichtshof wertete die Eigenbedarfskündigung als Umgehungsversuch und gab ihr nicht statt.

BGH, Beschluss v. 30.03.2021, VIII ZR 221/19

- Eingeschränkte Rückforderung von Vorauszahlungen bei fehlender Abrechnung

Wie wichtig es ist, dass ein Vermieter binnen Jahresfrist nach Ende des Abrechnungsjahres gegenüber seinem Mieter abrechnet, zeigt diese Entscheidung. Ohne rechtzeitige Abrechnung kann der Mieter, falls sein Mietverhältnis inzwischen beendet ist, nämlich die Vorauszahlungen zurückfordern. Er muss nicht etwa erst den Vermieter auffordern, eine Abrechnung vorzulegen.

Der Bundesgerichtshof hat nun aber zugunsten der Vermieter eine Einschränkung dieser Rechtsprechung getätigt. Voraussetzung für dieses Rückforderungsrecht ist, dass die Abrechnungsfrist des betreffenden Wirtschaftsjahres bei Beendigung des Mietvertrags noch nicht abgelaufen war. Ansonsten hätte der Mieter nämlich gegenüber dem Vermieter schon als Druckmittel die laufenden monatlichen Vorauszahlungen einbehalten können. Hat er das nicht getan, kann das nicht zu Lasten des Vermieters gehen. Also ein Beispiel: Endete das Mietverhältnis im April 2021, durfte der Mieter die für 2019 oder 2018 geleisteten Vorauszahlungen nicht mehr zurückfordern.

BGH, Urteil v. 07.07.2021, VIII ZR 52/20

- Wohnfläche auch ohne Regelwerke vereinbar

Ein Dauerstreitthema. Nach welchen Regelwerken soll die Wohnfläche berechnet werden. DIN, II. Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung? Interessant wird das, wenn die Regelwerke unterschiedliche Ansätze vorsehen, z.B. bei Balkonen. Auch kann es sein, dass ein eigentlich vorhandener Raum wegen unzureichender Beleuchtung nicht gewertet wird.

Erleichterung bringt hier ein Urteil des Bundesgerichtshofs. Er sagte, dass der Begriff der Wohnfläche schwammig sei und daher der Auslegung bedürfe. In diesem Rahmen könnte man auf die oben genannten Regelwerke zurückgreifen. Aber eine Vereinbarung geht der Auslegung



vor. Wenn wie hier im Mietvertrag eine Wohnung im „Erd- und Unter- und Zwischengeschoss“ mit „ca. 180 qm“ vermietet ist, bedeutet dass, dass die genannten Bereiche in die Wohnfläche mit einfließen sollten, egal, ob sie es nach dem Regelwerk dürften oder nicht.

BGH, Beschluss v. 22.06.2021, VIII ZR 26/20

• Mietspiegel müssen der Mieterhöhung nicht beiliegen

Die Beifügung von Mietspiegeln bei einer Mieterhöhung ist nicht zwingend erforderlich. Zumindest wenn sie – wie üblich, im Internet abrufbar sind. Aber auch, wenn sie beim Amt oder Mieterverein gegen eine geringe Schutzgebühr wie z.B. drei Euro zu erhalten sind, ist es dem Mieter zuzumuten, sich selbst zu informieren. Es würde auch genügen, wenn der Vermieter dem Mieter in der Nähe des Wohnorts eine Möglichkeit zur Einsicht anbietet. Aus Sicht der Bundesrichter ist es dem Mieter durchaus zuzumuten, einen gewissen Aufwand an Zeit oder Geld zu investieren, um sich hier selbst zu informieren.

BGH, Urteil v. 07.07.2021, VIII ZR 167/20

## V. 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.