

Recht und Steuern

Zurückbehaltungsrecht?

Wer eine Immobilie vermietet, der geht damit auch einige Verpflichtungen ein. So muss er dafür sorgen, dass er das Gebäude stets in einem vertragsgemäßen Zustand erhält. Eventuelle Mängel muss er beseitigen lassen, sonst haben die Mieter das Recht, ihre Zahlungen zu kürzen. Doch eines ist unbedingte Voraussetzung, ehe man als Betroffener eine solche Minderung durchführt: Der Eigentümer muss über den Mangel informiert worden sein.

Genau das war bei einem Rechtsstreit in Berlin nicht der Fall gewesen. Die Mieter hatten über Monate hinweg einen Teil ihrer Zahlungen zurückbehalten, weil die Wohnung von Schimmelpilz befallen war. Der Eigentümer erfuhr allerdings erst über die Mietminderung von der Sache. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs – Aktenzeichen VIII ZR 330/09 – kommt ein Zurückbehaltungsrecht der Mieter an Mietzahlungen nicht in Betracht. Denn das Zurückbehaltungsrecht diene ja gerade dazu, auf den Vermieter Druck auszuüben. So lange er allerdings gar nichts von den Zuständen in der Wohnung wisse, sei es aber auch nicht erforderlich und gestattet, ihn auf diese Weise unter Druck zu setzen. Die Konsequenz für alle Mieter: zunächst einen Mangel anzeigen und erst dann Geld zurückhalten, wenn der Eigentümer auf diese Meldung nicht reagiert hat.
(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Einbau von funkbasierten Ablesegeräten

Der Bundesgerichtshof hat mit dem Urteil vom 29. September 2011 unter Aktenzeichen VIII ZR 326/10 über die Zulässigkeit des Einbaus von funkbasierten Ablesesystemen in Mietwohnungen entschieden. Im vorliegenden Fall klagte die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses, in der die Beklagte eine Wohnung angemietet hat. Das Anwesen ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warm- und Kaltwasser erfasst. Im Mai 2009 teilte die Klägerin ihren Mietern mit, dass sie im Rahmen eines Regelaustauschs die Heizkostenverteiler durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen werde. Die Beklagte verweigerte den beabsichtigten

Austausch der Ableseeinrichtungen mit der Begründung, in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funkarbeitendes System einsetzen zu wollen. Der auf Duldung des Austausches der vorhandenen Ablesegeräte gegen ein Funksystem gerichteten Klage haben die Vorinstanzen stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision der Mieterin hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beklagte den Einbau der funkbasierten Zähler zu dulden hat. Ein Anspruch ergibt sich für die Heizenergie- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 der Heizkostenverordnung. Diese Norm erfasst entgegen der Ansicht der Revision nicht nur die Erstausrüstung der Mieträume mit Heizkostenerfassungsgeräten und den Austausch unbrauchbar gewordener Geräte, sondern begründet auch eine Duldungspflicht des Mieters für den Austausch noch funktionstüchtiger Messgeräte durch modernere Systeme.

Zudem besteht gemäß § 554 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Duldung des Einbaus des funkbasierten Kaltwasserzählers. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Würdigung, dass es sich hierbei um eine Wohnwertverbesserung handele, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere kann es den Wert der Wohnung erhöhen, wenn diese zum Zwecke der Ablesung nicht betreten werden muss, zumal die Beklagte ohnehin den Einbau von Heizkosten- und Warmwasserzähler dulden muss und so der Einbau von zwei verschiedenen Ablesesystemen vermieden werden kann.

(Bundesgerichtshof)

Vorauszahlung von Betriebskosten

Mit dem Urteil vom 28. September 2011 – Aktezeichen VIII ZR 294/10 – hat der Bundesgerichtshof eine Entscheidung zur zulässigen Höhe der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen getroffen. Im zu entscheidenden Fall klagten die Mieter gegen die Vermieterin einer Wohnung in Berlin. Mit Schreiben vom 6. März 2009 rechnete die Beklagte über die Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 ab. Aus der Abrechnung ergab sich eine Nachforderung zugunsten der Vermieterin. Die Beklagte verlangte zugleich eine Anpassung der

monatlichen Vorauszahlungen. Deren Höhe ermittelte sie, indem sie neben dem Ergebnis der Betriebskostenabrechnung (geteilt durch zwölf Monate) einen Sicherheitszuschlag von zehn Prozent auf die bisher ermittelten Kosten ansetzte. Die Kläger sind der Erhöhung der Vorauszahlungen in Höhe des geforderten Sicherheitszuschlages entgegengetreten und haben mit ihrer Klage in den Vorinstanzen recht bekommen.

Die dagegen gerichtete Revision der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur dann angemessen im Sinne von § 560 Abs. 4 BGB ist, wenn sie auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abstellt. Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen ist dabei die letzte Betriebskostenabrechnung. Zuvor kann bei der Anpassung auch eine konkret zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden, es besteht aber kein Raum für einen abstrakten, gerechtfertigten „Sicherheitszuschlag“ von zehn Prozent.

(Bundesgerichtshof)

Über Mängelansprüche aufklären

Trotz der individuellen Gewährleistungsausschlussklausel im Kaufvertrag kann der Käufer eines Neubaus vom Verkäufer in den ersten fünf Jahren verlangen, auftretende Mängel zu beseitigen. Damit können die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche nur unter engen Voraussetzungen durch eine individuelle Vereinbarung eingeschränkt werden. Nach einem aktuellen Urteil des Oberlandesgerichts Köln unter Aktenzeichen 11 U 70/10 muss der Notar den Erwerber eingehend über die damit verbundenen Risiken aufklären. Andernfalls ist die entsprechende Regelung im Kaufvertrag unwirksam.

Im entschiedenen Fall sah der Kaufvertrag über ein kurz zuvor errichtetes Einfamilienhaus vor, dass sich der Käufer bei auftretenden Mängeln nur an die am Bau beteiligten Handwerker halten könne, nicht aber an den Verkäufer. Dieser trat seine Gewährleistungsansprüche an den Käufer ab. Trotz dieser Regelung verlangte der Erwerber vom Verkäufer, dass er aufgetretene Risse in den Fußböden

auf seine Kosten beseitigen lasse. Das Gericht gab im recht. Der Notar habe ihn nicht eingehend genug über die Risiken der Vertragsklausel aufgeklärt. Er könne nämlich die abgetretenen Ansprüche gegen die Handwerker nur unter erschwerenden Bedingungen und nicht in jedem Fall durchsetzen. Damit stehe er schlechter, als wenn er sich direkt an den Verkäufer halten könne. Das Gericht erklärte daher die Vertragsklausel für unwirksam, sodass dem Käufer weiter die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche zustanden.

Handelt es sich dagegen nicht um einen Neubau, kann der Verkauf ohne Gewährleistung erfolgen. Der Verkäufer haftet dann nur für wesentliche Mängel, die er beim Verkauf kannte und dem Käufer nicht offenbarte. Der Käufer eines älteren Hauses versuchte in einem Fall vor dem Oberlandesgericht Saarbrücken – Aktenzeichen 4 U 161/10 – darüber hinaus, Mängelansprüche gegen Bauhandwerker durchzusetzen. Diese Ansprüche standen aber nur dem Verkäufer zu, weil dieser das Haus in den letzten fünf Jahren vor dem Verkauf an mehreren Stellen renovieren ließ und die Arbeiten zum Teil mangelhaft waren. Der Käufer könne vom Verkäufer nicht mehr nachträglich verlangen, dass er seine Ansprüche an ihn abtrete, entschied das Gericht. Aus dem notariellen Kaufvertrag ergebe sich hierzu kein Anhaltspunkt.

(Wüstenrot)

Notfalleinsatz

Eine Hausbewohnerin, die die Feuerwehr wegen eines vermeintlichen Notfalles gerufen hat, muss für die Folgekosten des von ihr verursachten unnötigen Notfalleinsatzes nicht bezahlen. Im vorliegenden Fall hatten zwei Nachbarinnen regelmäßige Kontrollanrufe vereinbart, um bei Unfällen oder Krankheiten schnell helfen zu können. Bei genau einem solchen Telefonanruf vernahm die eine Frau plötzlich nur noch ein Stöhngeräusch beziehungsweise ein Jammern der anderen. Als sie es später noch einmal versuchte, ertönte das Freizeichen. Niemand nahm ab. Daraufhin rief sie die Feuerwehr. Die Rettungskräfte entschieden nach erfolglosem Klingeln, die Wohnungstüre aufzubrechen. Es stellte sich allerdings heraus, dass sich die Betroffene gar nicht in der Wohnung aufhielt, es handelte sich also um einen klassischen Fehlalarm. Deswegen

sollte die Nachbarin die Kosten für die Erneuerung der unnötig eingeschlagenen Wohnungstüre übernehmen. Es handelte sich um rund 1 000 Euro.

Nach dem Urteil des Landgerichts Berlin – Aktenzeichen 49 S 106/10 – müsse die Nachbarin nicht für die Türe aufkommen. Sie sei lediglich ihrer Pflicht nachgekommen, bei einem mutmaßlichen Notfall die Einsatzkräfte zu alarmieren. Ob dann tatsächlich gewaltsam einzudringen sei, dafür sei sie dann gar nicht mehr verantwortlich gewesen. Das habe die Feuerwehr aufgrund der vorliegenden Informationen selbst entscheiden müssen. Die Richter stellten in ihrem Urteil auch klar, wie wichtig es für ein Gemeinwesen ist, dass mögliche Anrufer bei Polizei und Rettungskräften nicht wegen drohender Konsequenzen abgeschreckt werden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Rückforderung einer Hausschenkung

Wer sein Haus bereits zu Lebzeiten auf die Kinder überträgt, nutzt es in der Regel weiter und sichert dieses Recht als Nießbrauch oder Wohnungsrecht im Grundbuch ab. Kommt man innerhalb von zehn Jahren nach der Übergabe des Hauses in ein Heim und benötigt Sozialhilfe, kann die leistende Behörde von den Kindern verlangen, dass sie die erfolgte Schenkung dafür einsetzen. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) – Aktenzeichen X ZR 140/10 – müssen die beschenkten Kinder trotz des Nutzungsrechts der Eltern nicht mehr einspringen, wenn die finanzielle Notlage erst später eintritt.

Im entschiedenen Fall hatte eine im Pflegeheim wohnende Frau Sozialhilfe von über 12 000 Euro erhalten. Nach ihrem Tod verlangte der Sozialhilfeträger den Betrag von ihrem Sohn zurück und berief sich dabei auf das ihm geschenkte Haus. Nach Ansicht des Sozialhilfeträgers komme es nicht darauf an, dass die Mutter das Haus schon mehr als zehn Jahre vor ihrer Aufnahme ins Pflegeheim verschenkt hatte, da sie ein Wohnungsrecht behielt. Damit sei die Schenkung nicht in vollem Umfang vollzogen worden. Der BGH wies die Klage gegen den Sohn ab. Trotz des vorbehaltenen Wohnungsrechts habe die Frist von zehn Jahren begonnen, als der notarielle Übergabevertrag beim

Grundbuchamt eingereicht wurde. Der Sozialhilfeträger könne sich daher nicht mehr auf die erfolgte Schenkung berufen. (Wüstenrot)

Separat angemietete Garage

Mit dem Urteil vom 12. Oktober 2011 – Aktenzeichen VIII ZR 251/10 – hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine angemietete Garage Bestandteil eines Wohnungsmietvertrages ist und damit nicht unabhängig von der Wohnung gekündigt werden kann.

Im vorliegenden Fall ist die Beklagte Mieterin einer Wohnung in Duisburg und einer Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus, das ursprünglich ebenfalls im Eigentum der Vermieterin stand. Im schriftlichen Wohnungsmietvertrag ist von einer Garage nicht die Rede. Die Anmietung der Garage wurde mündlich vereinbart. Später erwarben die Kläger das Eigentum an dem Gebäude, in dem sich die Garage befindet, und kündigten das Mietverhältnis über die Garage. Die auf Räumung und Herausgabe der Garage gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger hatte Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Räumungsanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB zusteht. Die Kündigung der Garage wäre nur dann unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses wäre. Das ist hier nicht der Fall. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Diese Vermutung ist hier nicht widerlegt. Zwar ist im Regelfall anzunehmen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden. Diese Voraussetzung ist hier aber nicht erfüllt. Auch die übrigen Umstände des Falles rechtfertigen nicht die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Mietverträge.

(Bundesgerichtshof)