



### Heizkostenabrechnung nach Verbrauch

Vermieter dürfen die Heizkosten mit ihren Mietern nicht pauschal abrechnen, da eine verbrauchsabhängige Abrechnung gesetzlich vorgeschrieben ist. Auch eine im Mietvertrag vereinbarte Bruttowarmmiete ist hinsichtlich der Heizkosten ungültig. In einem Fall, den der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 212/05 zu entscheiden hatte, verweigerte sich ein Mieter einer Mieterhöhung mit dem Hinweis darauf, dass die pauschale Berechnung der Heizkosten der Heizkostenverordnung widerspreche. Damit habe der Mieter zwar Recht, urteilten die Richter. Die Mieterhöhung war aber nicht gänzlich unwirksam: Der Vermieter müsse die Heizkostenpauschale aus der Mieterhöhung herausrechnen und kann sie wie Vorauszahlungen behandeln. Solange die Höhe der verbleibenden Kaltmiete innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete liege, sei die Mieterhöhung rechtmäßig.

(Immowelt)

### Maklerprovision ohne Kaufabschluss

Ein Makler erhält für einen von ihm vermittelten Immobilienkauf auch dann eine Provision, wenn der Kauf doch nicht vollzogen werden kann, zum Beispiel weil dem Käufer die Finanzierung nicht gelingt. Denn die Provision fällt mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags an. Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamburg unter dem Aktenzeichen 9 U 253/08 wäre das dann nicht der Fall, wenn die Vertragsparteien mit dem Makler vereinbarten, dass die Provision erst zu zahlen ist, wenn der Kaufpreis tatsächlich bezahlt und das Eigentum auf den Käufer überschrieben wurde.

Im entschiedenen Fall erhielt ein Kaufinteressent das Exposé eines Maklers, in dem dieser ausdrücklich auf die anfallende Maklerprovision hinwies. Den notariellen Kaufvertrag schloss dann eine vom Interessenten gegründete Gesellschaft ab. Sie war jedoch nicht in der Lage, den Kauf zu finanzieren. Der Kaufvertrag konnte deshalb nicht vollzogen werden. Gleichwohl konnte der Makler seine Provision gerichtlich durchsetzen.

Dagegen muss der Makler eine erhaltene Provision zurückzahlen, wenn der Verkäufer einen wesentlichen Mangel der Immobilie absichtlich verschwiegen hat und der Käufer deshalb eine Rückabwicklung des Kaufs durchsetzt. Laut einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen III ZR 104/08 muss der Käufer seine Rechte allerdings innerhalb eines Jahres geltend machen, nachdem er vom Mangel erfahren hat.

(Wüstenrot)

### Kauf eines Schwarzbaus

Ein Mann hatte ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück gekauft und wollte einen darauf befindlichen Schuppen als Stellplatz für seinen Geländewagen nutzen. Doch nach Vertragsabschluss stellte er fest, dass es sich um einen Schwarzbau handelte. Die Behörde hatte das Betreiben dieses Baus bisher ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke geduldet. Beim nächsten Erwerber wollte sie das nicht tun. Deswegen sah sich der Käufer von den Verkäufern getäuscht. Er forderte entweder eine Rückabwicklung des Geschäfts oder zumindest eine Kaufpreisminderung. Das sah die Justiz anders und erkannte weder Arglist noch einen Sachmangel. Bei einem derartigen Grundstück müsse man als Erwerber mit solchen Hindernissen rechnen, urteilte das Oberlandesgericht Koblenz unter dem Aktenzeichen 10 U 387/07.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Kein Mietvertrag bei Falschangabe

Wer eine Wohnung mieten will, darf dem Vermieter keine vollkommen falschen Angaben über seine finanzielle Lage machen. Denn kommt ein Mietvertrag nur deshalb zustande, weil der Vermieter aufgrund falscher Angaben glaubt, sein Mieter sei solvent, kann er die Räumung der Wohnung verlangen. Dies entschied das Amtsgericht Leer unter dem Aktenzeichen 70 C 1237/08. Der Mietvertrag ist in solch einem Fall wegen arglistiger Täuschung nichtig. Im verhandelten Fall gab der Mieter vor Vertragsunterzeich-

nung an, er sei beruflich als Disponent bei einem Anzeigenblatt im Bereich Logistik und außerdem als Selbstständiger in der Computerbranche tätig. Später stellte sich jedoch heraus, dass der Mieter einen Offenbarungseid geleistet hatte und zudem Hartz-IV-Empfänger war. Nur nebenbei war er als Zeitungsausträger tätig. Seine angebliche Selbstständigkeit in der EDV-Branche beschränkte sich darauf, dass er gelegentlich Computer reparierte.

Als der Vermieter davon erfuhr, focht er den Mietvertrag an – und bekam vor Gericht auch Recht. Denn wer eine zukünftig fällig werdende Verpflichtung eingeht, muss wirtschaftliche Schwierigkeiten von sich aus offenbaren. Dazu gehöre insbesondere, eine eidesstattliche Versicherung abzugeben.

(Immowelt)

### Staatshilfe für Hausbesitzer in Not

In Notsituationen können Besitzer eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer Wohnung für die laufenden Finanzierungskosten staatliche Unterstützung erhalten. Nach Ablauf von längstens sechs Monaten entspricht sie allerdings nur noch den Kosten einer angemessenen Mietwohnung. So entschied es das Bundessozialgericht unter dem Aktenzeichen B 14 AS 32/07 R. Im zugrunde liegenden Fall erhielt ein Ehepaar nach Auslaufen des Arbeitslosengeldes des Mannes sechs Monate lang Leistungen für Unterkunft und Heizung über monatlich rund 1 700 Euro, was den laufenden Finanzierungskosten des selbstgenutzten Eigenheims entsprach. Für die Zeit danach lehnte der zuständige Landkreis weitere Hilfe ab, da es zumutbar sei, das Haus zu verkaufen und in eine Mietwohnung umzuziehen, um die Wohnkosten zu senken. Das Bundessozialgericht entschied jedoch, dass den Eheleuten auch über die sechs Monate hinaus ein Zuschuss zustehe, bis sie wieder über ausreichendes Einkommen verfügten. Allerdings dürfe der Zuschuss nicht höher als Miete und Nebenkosten für eine angemessene örtliche Mietwohnung sein. Dabei dienen die Vorgaben im sozialen Mietwohnungsbau als Maßstab, wonach für einen Haushalt von zwei Personen eine Wohnfläche von 65 Quadratmetern angemessen ist.

(Wüstenrot)