



## RECHT UND STEUERN

### BGH weist Musterklage ab

„Ein herber Rückschlag für die Mieterinnen und Mieter des Hohenzollernkarrees in München Schwabing, die nun enorme Mieterhöhungen und letztlich die Verdrängung aus ihrem Zuhause befürchten müssen.“ Mit diesen Worten kommentierte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die Mitte März gefällte Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen VIII ZR 305/19) zur ersten Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht. In dem vor dem BGH verhandelten Fall ging es um die Modernisierung von Wohnungen, die von der Vermieterin und Beklagten Max-Emanuel Immobilien GmbH Ende 2018 angekündigt worden war und im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 in Angriff genommen werden sollte.

Der Mieterverein München, der darin den Versuch einer Umgehung der seit Anfang 2019 geltenden Kappungsgrenze der Modernisierungsumlage witterte, klagte dagegen in einer Musterfeststellungsklage vor dem Oberlandesgericht München und bekam im Herbst 2019 Recht (Aktenzeichen MK 1/19). Die Zeitspanne zwischen Ankündigung und tatsächlicher Durchführung der Modernisierung sei zu groß, so das OLG München. Daraufhin legte die Immobilien GmbH Revision beim BGH ein und dieser gab ihr nun tatsächlich Recht: Die Immobilienfirma kann somit für die Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Wohnanlage eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften berechnen. „Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungskündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten bedarf es nicht“, so die BGH-Richter.

*(Bundesgerichtshof/Deutscher Mieterbund)*

### ImmoWertV: BVS warnt vor Schnellschuss

Der vorliegende Referentenentwurf für die Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) löst weiter große Verunsicherung in der Immobilienwirtschaft aus. Würden die aktuellen Pläne in Gesetzesform gegossen, wäre die rechtliche Regelung in der Praxis nicht anwendbar. Davor warnte vor kurzem die mitgliedsstärkste Vereinigung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Deutschlands, der BVS. Das Bundesminis-

terium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) beabsichtigt mit der Gesetzesnovelle die Schaffung eines bundeseinheitlichen Rahmens für die Immobilienbewertung in Deutschland ab. Dabei sollen alle zu bewertenden Immobilien mit einheitlichen Bewertungskriterien belegt werden.

Bernhard Bischoff, Bundesfachbereichsleiter Immobilienbewertung beim BVS, sieht das kritisch: „Der Entwurf sieht die Definition von verbindlichen Kriterien für alle Immobilien vor. Das ist nicht umsetzbar, der Immobilienmarkt ist zu vielfältig und komplex, um alles über einen Kamm zu scheren. Auf dem jetzt eingeschlagenen Weg würde die Wertermittlung nicht transparenter und vergleichbarer, sondern schlicht schlechter.“ Die neuen Bewertungskriterien müssten von den Geschäftsstellen der rund 1500 Gutachterausschüsse in Deutschland unter der Verantwortung der Bundesländer angewendet werden. Doch die Gutachterausschüsse seien unterschiedlich ausgestattet und verfügten nicht über die nötige Datengrundlage. Des Weiteren kritisiert der BVS, dass, anders als bei vergangenen Novellierungen der ImmoWertV, Verbände und Experten diesmal nicht frühzeitig in Form von Beteiligungen in Arbeitsgruppen und Sachverständigenausschüssen eingebunden wurden. Dies solle künftig wieder der Fall sein. Der BVS plädiert außerdem dafür, in den Gesetzgebungsprozess vorerst eine deutlich schlankere Regelung einzubringen und im Nachgang sukzessive praktikable Einzelregelungen zu finden.

*(Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.)*

### Rechtzeitige Ankündigung von Modernisierungen

Vermieter müssen eine Modernisierung mindestens drei Monate vor Beginn schriftlich ankündigen. In diesem Schreiben müssen sie die Mieter ausreichend über die geplanten Maßnahmen und ihre Auswirkungen informieren. Bei energiesparenden Modernisierungen genügt es, wenn die Mieter überschlägig abschätzen können, ob eine Einsparung eintritt. Das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen VIII ZR 55/19) hervor. Die Vermieterin eines Mehrfamilienhauses wollte die vorhandenen Gasanlagen durch eine moderne energiesparende Zentralheizung austauschen. Sie kündigte dies den

Mietern frühzeitig schriftlich an und informierte in den Schreiben über die Details der geplanten Maßnahmen, den Zeitplan, die voraussichtlichen künftigen Nebenkosten und die anstehende Mieterhöhung.

Die Mieterin einer Wohnung war mit der Modernisierung nicht einverstanden, worauf die Vermieterin vor Gericht zog. Vor dem Landgericht Bremen bekam die Mieterin zunächst Recht, der BGH hob das Urteil im Anschluss aber auf. Laut BGH hatte die Vermieterin die geplante Modernisierung rechtzeitig angekündigt und über alle gesetzlich vorgeschriebenen Details informiert. Die vom Landgericht Bremen geforderte detaillierte Berechnung für jede einzelne Wohnung sei nicht notwendig. Vielmehr genüge es, wenn die Mieter aus der vorgelegten Berechnung unschwer herleiten können, dass auch für ihre Wohnung eine Energieeinsparung erreicht werde.

*(Wüstenrot Bausparkasse)*

### Wertminderung wegen Container?

Die vom Bauträger im Vorfeld nicht mitgeteilte Errichtung einer Containeranlage in der unmittelbaren Nachbarschaft berechtigt Immobilienkäufer nicht, von einem Sachmangel auszugehen und den Kaufpreis zu mindern. Gemäß einem Urteil des Oberlandesgericht Düsseldorf betrachtet die Justiz derartige Anlagen selbst in gehobenen Wohnvierteln als zumutbar (Aktenzeichen I-21 U 46/19). In dem Fall hatte ein Ehepaar eine Vierzimmerwohnung innerhalb einer größeren Wohnanlage in einem Neubaugebiet erworben. Auf der anderen Straßenseite wurden später Altglas- und Altpapiercontainer errichtet.

Die Immobilienkäufer hatten davon nichts erfahren und fühlten sich arglistig getäuscht. Sie vertraten die Meinung, angesichts der Belästigungen durch die Anlage (Lärm, Gerüche) sei ihre Wohnung 30 000 Euro weniger wert. Das Oberlandesgericht konnte der Argumentation des Ehepaares nicht folgen. Eine sinnvolle, ortsnahe Abfallversorgung gehöre nun mal zum städtischen Leben. Anwohner müssten die damit verbundenen Störungen hinnehmen. Der Bauträger sei nicht verpflichtet gewesen, ausdrücklich darauf hinzuweisen, wenn es sich um eine jedermann öffentlich zugängliche Information handle.

*(LBS Infodienst)*