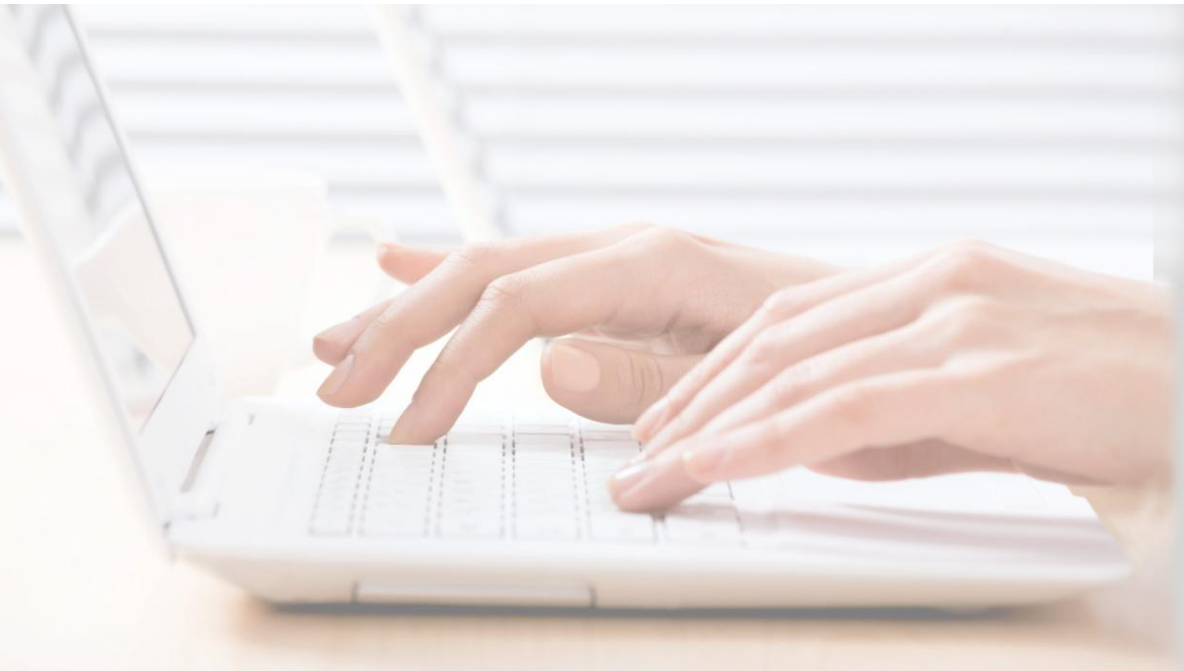




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 1/2016



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| I. Gesetzgebung | 1 |
| Anzeigepflicht bei Messgeräten | |
| Änderung des Mess- und Eichgesetzes..... | 1 |
| Mietwohnungsneubau | |
| Einführung einer Sonderabschreibung geplant | 1 |
| Wohngeldreform 2016 | |
| 870.000 Haushalte erhalten Wohngeld..... | 2 |
| Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen I | |
| Bundesministerin Hendricks startet Wohnungsbau-Offensive..... | 3 |
| Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen II | |
| Bericht der Baukostensenkungskommission..... | 3 |
| Klimaschutz | |
| Energieeffizienzstrategie Gebäude..... | 4 |
| II. Neues für Ihre Verbandsarbeit | 4 |
| Öffentlichkeitsarbeit | |
| Bundesweite Plakatwerbeaktion 2016..... | 4 |
| Unterbringung von Flüchtlingen | |
| Merkblatt bei Vermietung an Flüchtlinge | 5 |
| Wohnungswirtschaftliches Datenblatt | |
| Überarbeitete Version kann heruntergeladen werden | 5 |
| III. Rechtsprechung | 6 |
| 1. Bauen & Kaufen | |
| BGH: Kreditnehmer können günstiger aus Immobilienfinanzierung aussteigen..... | 6 |
| BGH: Banken dürfen säumigen Kreditnehmern bei Kündigung keine Vorfalligkeitsentschädigung in Rechnung stellen | 7 |
| 2. Mietrecht | |
| BVerfG: Mieter muss Funk-Rauchwarnmelder dulden | 8 |
| 3. Steuern und andere Abgaben | |
| BVerwG: Säumniszuschläge für Beitragsbescheid entfallen rückwirkend | 9 |
| 4. Nachbarrecht | |
| Amtsgericht Siegburg: Rasenroboter darf im Dauerbetrieb mähen | 9 |

I. Gesetzgebung

Anzeigepflicht bei Messgeräten

Änderung des Mess- und Eichgesetzes

Die Bundesregierung hat ein Jahr nach Inkrafttreten des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) den Entwurf eines Ersten Gesetzes zu dessen Änderung eingebracht. Damit sollen zum einen europarechtlich geforderte Umsetzungshinweise ergänzt und zum anderen klargestellt werden, wer neue oder erneuerte Messgeräte an die Eichbehörden melden muss. Die Bundesregierung reagiert damit auf die zahlreichen Einwände von Immobilienverbänden, unter anderem auch von Haus & Grund.

Der nach Inkrafttreten des Mess- und Eichgesetzes Anfang 2015 von den Messdienstleistern entfachte Streit über die Anzeigepflicht von neuen oder erneuerten Messgeräten dürfte mit dem neuen Gesetzentwurf beendet sein. Der Gesetzgeber stellt mit den neuen Formulierungen in § 32 Abs. 1 MessEG richtig, dass der Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten die

Anzeigepflicht nicht zu erfüllen hat, wenn er einen Dritten mit der Erfassung der Messwerte beauftragt hat und dies nachweisen kann. Zudem wurde die Geldbuße für das fahrlässige oder vorsätzliche Versäumen der Anzeigepflicht von ehemals 20.000 Euro auf 10.000 Euro abgesenkt (§ 60 Abs. 2 MessEG).

Der Bundesrat hat in seiner letzten Sitzung im Dezember 2015 beschlossen, keine Einwendungen gegen den neuen Gesetzentwurf zu erheben. Das Gesetz muss nun noch vom Deutschen Bundestag verabschiedet werden.

ZV



Mess- und Eichgesetz
 Änderungsgesetz
[Hier klicken](#)

Mietwohnungsneubau

Einführung einer Sonderabschreibung geplant

Bund und Länder haben sich auf die Einführung einer zeitlich befristeten steuerlichen Förderung des Wohnungsneubaus verständigt. Die Formulierungshilfe des Bundesfinanzministeriums ist noch kein Referentenentwurf und dient als Diskussionsgrundlage. Der daraus entstehende Regierungsentwurf soll noch vor der Sommerpause vom Kabinett beschlossen werden.

Die Sonderabschreibung soll im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in dem darauffolgenden Jahr bis zu jeweils zehn Prozent und im darauffolgenden dritten Jahr bis zu neun Prozent

der Bemessungsgrundlage betragen. Die Förderung ist einmalig.

Die Bundesländer sollen die Möglichkeit erhalten, durch die Ausweitung der Gebietskulisse auf Gebiete mit Mietpreisbremse und gesenkter Kappungsgrenze die förderfähigen Gebiete durch eigene Festlegung zu bestimmen. Um die Förderung von Wohnungen mit sehr anspruchsvollem Standard zu vermeiden, schlagen Bund und Länder eine Begrenzung der förderfähigen Bemessungsgrundlage auf 2.000 Euro je m² Wohnfläche vor.

Die geschätzten Steuermindereinnahmen belaufen sich auf 45 Mio. Euro (2017), 210 Mio.



Euro (2018), 490 Mio. Euro (2019) und 710 Mio. Euro (2020).

Konkret heißt es:

§ 7b EStG

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

(1) Für begünstigte Investitionen im Sinne des Absatzes 2 können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den zwei darauf folgenden Jahren neben den Absetzungen für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 Sonderabschreibungen nach Absatz 4 in Anspruch genommen werden.

(2) Begünstigte Investition ist die Anschaffung neuer Gebäude, Eigentumswohnungen, im Teil-eigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (Gebäude), bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung sowie die Herstellung neuer Gebäude im Fördergebiet nach Absatz 4, soweit die Gebäude mindestens bis zum Ende des zweiten auf das Jahr der Anschaffung oder Herstellung folgenden Jahres zu fremden Wohnzwecken verwendet werden.

(3) Sonderabschreibungen kommen nur für begünstigte Investitionen in Betracht, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019 gestellten Bauantrags hergestellt, auch wenn sie aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar

2019 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags angeschafft worden sind.

(4) Fördergebiet sind die Gebiete,

a) die durch die Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung den Mietenstufen IV bis VI zugewiesen ist oder

b) die von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund § 556d Absatz 2 BGB als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind oder

c) die von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB als Gebiet mit Kappungsgrenze bestimmt worden sind;

d) die zum 1. Januar 2016 den Status einer Großstadt besitzen.

(5) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung nach Absatz 6 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Investition, soweit sie 2.000 Euro je m² Wohnfläche nicht übersteigen.

(6) Die Sonderabschreibung beträgt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in dem darauffolgenden Jahr bis zu jeweils 10 Prozent und im darauffolgenden dritten Jahr bis zu 9 Prozent der Bemessungsgrundlage.

ZV

Wohngeldreform 2016

870.000 Haushalte erhalten Wohngeld

Erstmals nach sechs Jahren ist zum 1. Januar 2016 das Wohngeld erhöht worden. Im Zentrum der Wohngeldreform 2016 steht die Anpassung des Wohngeldes an die Mieten und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2009.

Neben dem Anstieg der Kaltmieten wird dabei auch die Entwicklung der warmen Nebenkosten – also von Heizung und Warmwasser – berücksichtigt. Im Jahr 2016 werden die Ausgaben von

Bund und Ländern wieder auf fast 1,5 Milliarden Euro steigen. Die Zahl der Wohngeldempfänger wird sich auf rund 870.000 Haushalte erhöhen. Darunter sind mehr als 320.000 Haushalte, die durch die Reform neu oder wieder wohngeldberechtigt sind. Ein Zwei-Personen-Haushalt, der heute durchschnittlich 113 Euro Wohngeld monatlich erhält, wird künftig etwa 186 Euro monatlich bekommen.

BMUB



Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen I

Bundesministerin Hendricks startet Wohnungsbau-Offensive

Unter der Leitung von Bundesbauministerin Barbara Hendricks kam im Juli 2014 ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Berlin zusammen. Ziel des Bündnisses war es, den steigenden Wohnraumbedarf in bestimmten Regionen zu decken und gleichzeitig soziale, demografische und energetische Anforderungen zu berücksichtigen.

Ende 2015 wurde der Abschlussbericht des Bündnisses und seine Kernempfehlungen vorgelegt (siehe [Rundschreiben 12/2015](#)).

Aus den bereits verdichteten Kernempfehlungen hat Bundesministerin Hendricks nun ein 10-Punkte-Programm – die sogenannte Wohnungsbau-Offensive – abgeleitet, das Anreize für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnungsbau setzen soll. Als die notwendigen, zügig auf den Weg zu bringenden Maßnahmen hat sie die folgenden benannt:

1. **Bauland** bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben;
2. Wohnsiedlungen **nachverdichten**, Brachflächen und Baulücken schließen;
3. **soziale Wohnraumförderung** und genossenschaftliches Wohnen stärken;
4. zielgenaue **steuerliche Anreize** für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen;
5. Übernahme einer einheitlichen **Musterbauordnung** in den Ländern anstreben;
6. **Normungswesen** auf den Prüfstand stellen;
7. **serielles Bauen** für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren;
8. **Stellplatzverordnungen** flexibilisieren;
9. **Energie-Einsparverordnung** und **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz** strukturell neu konzipieren;
10. gemeinsam für mehr Akzeptanz in der **Bevölkerung** für Neubauvorhaben werben. ZV

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen II

Bericht der Baukostensenkungskommission

Die Baukostensenkungskommission, an der auch Haus & Grund Deutschland beteiligt war, hatte im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (siehe oben) den Auftrag, die Baukosten zu analysieren und Maßnahmen zur Senkung der Baukosten vorzuschlagen. Nun liegen die Ergebnisse ihrer Arbeit vor.

In mehreren Sitzungen und anhand begleitender Studien hat die Baukostensenkungskommission die Kostentreiber identifizieren können. Besonders die Studie der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ hat gezeigt, dass weniger

die Baupreise an sich als vielmehr die gestiegenen Anforderungen sowohl durch Bund und Länder als auch durch die Kommunen für die Kostensteigerung verantwortlich sind. Zudem haben gestiegene Qualitätsansprüche und die Entwicklung immer komplexerer Bauprodukte und Bauarten zu einer Zunahme des Normungswesens und schließlich zu einem Anstieg der Baukosten geführt. ZV



Baukostensenkungskommission
Bericht
[Hier klicken](#)

Klimaschutz

Energieeffizienzstrategie Gebäude

Ende 2014 wurde der „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ verabschiedet, um das nationale Klimaschutzziel, die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 zu senken, doch noch zu erreichen. Der Aktionsplan definiert Effizienzmaßnahmen für alle Sektoren (Industrie, Verkehr, Gewerbe, Haushalte). Für den Gebäudebereich gilt es, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren.

In diesem Zusammenhang wurde die „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ Ende 2015 von der Bundesregierung verabschiedet. Mit dieser wurde eine Gesamtstrategie für den Gebäudesektor

entwickelt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen berücksichtigen auch eine Vielzahl der Forderungen von Haus & Grund. ZV



Energieeffizienzstrategie
Gebäude
[Hier klicken](#)



Energieeffizienzstrategie
Gebäude – Kurzfassung
[Hier klicken](#)

II. Neues für Ihre Verbandsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit

Bundesweite Plakatwerbeaktion 2016

Durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit kann es gelingen, dass Haus & Grund noch stärker in das Bewusstsein aller Immobilieneigentümer und damit potenzieller neuer Mitglieder von Haus & Grund gelangt. Bereits im vergangenen Jahr hat Haus & Grund deshalb eine gemeinsame und bundesweite Plakatwerbeaktion durchgeführt. Im Herbst 2016 soll dies nun wiederholt werden.

Um die Effektivität einer solchen Werbeaktion zu steigern, ist es sinnvoll, dass möglichst viele Plakate gleichzeitig im gesamten Bundesgebiet aufgehängt werden. Mit der Festlegung auf einen bestimmten Zeitraum soll eine möglichst breite Wirkung erzielt werden. Folgender Zeitraum wurde deshalb für die bundesweite Plakatwerbeaktion 2016 festgelegt:

20. September bis 17. Oktober 2016

Alle Haus & Grund-Vereine sind deshalb aufgerufen, in dieser Zeit – auf eigene Kosten – in ihrer Region Werbeplakate für Haus & Grund aufhängen zu lassen. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie Haus & Grund Bayern mitteilen, ob Sie an der bundesweiten Plakatwerbeaktion teilnehmen.

Für diese Aktion kann wieder das Portal:

www.hausundgrund.123plakat.de

genutzt werden. Als Hilfestellung beim Umgang mit dem Portal haben Sie von Haus & Grund Bayern bereits im Mai 2015 eine Anleitung erhalten (siehe [Sonderrundschreiben](#)).

Darüber hinaus unterstützt Sie Haus & Grund Bayern selbstverständlich gerne mit Ideen und bei der Umsetzung weiterer Werbeaktionen für Ihren Haus & Grund-Verein.



Unterbringung von Flüchtlingen

Merkblatt bei Vermietung an Flüchtlinge

Viele private Vermieter vermieten bereits Wohnungen an Flüchtlinge. Um den Flüchtlingen Hinweise zum Gebrauch von Wohnungen an die Hand geben zu können, hat Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg ein Merkblatt in verschiedenen Sprachen entwickelt.

Das Merkblatt steht auf deutsch, englisch, arabisch, farsi und urdu zur Verfügung und kann von allen Haus & Grund-Vereinen kostenlos genutzt werden.



Merkblatt
Deutsch
[Hier klicken](#)



Merkblatt
Englisch
[Hier klicken](#)



Merkblatt
Arabisch
[Hier klicken](#)



Merkblatt
Farsi
[Hier klicken](#)



Merkblatt
Urdu
[Hier klicken](#)

Wohnungswirtschaftliches Datenblatt

Überarbeitete Version kann heruntergeladen werden

Die Presse liebt Zahlen und fragt sie immer wieder ab. Oft stehen uns Zahlen über den Wert der Immobilien oder die durchschnittliche Größe der Wohnungen jedoch nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund hat Haus & Grund Deutschland das wohnungswirtschaftliche Datenblatt entwickelt, mit dem sehr einfach die grundlegenden wohnungswirtschaftlichen Daten für den jeweiligen Landkreis beziehungsweise die jeweilige Stadt erarbeitet werden können, in der sich Ihr Ortsverein befindet. Nun kann eine überarbeitete Version dieses Instruments heruntergeladen werden.

Über das wohnungswirtschaftliche Datenblatt haben wir Sie bereits im April 2015 informiert (siehe [Sonderrundschreiben](#)). Das Instrument ist als Excel-Tabelle konzipiert und leicht zu handhaben. Die einzigen Angaben, die Sie benötigen und einsetzen müssen, sind die Anzahl der

Mitglieder Ihres Ortsvereins sowie die Region, in der sich Ihr Verein befindet und für den Sie die Berechnung durchführen wollen. Haben Sie die benötigten Daten eingefügt, ergeben sich die gewünschten Informationen automatisch.

Als Hilfestellung beim Umgang mit dem wohnungswirtschaftlichen Datenblatt können auch Erläuterungen zur Bedienung des Instruments heruntergeladen werden.

| | | |
|---|--------|--------------------------------|
| mit den 71.000 Wohnungen in Heidelberg sind | 84.820 | Wohnungspreis |
| Wohnungswirtschaftliche Kennzahl | 28.222 | Wohnungspreis |
| absolut (Wohnungen mit Leerstand) | 38.000 | Wohnungspreis |
| Wohnungswirtschaftliche Kennzahl | 71.000 | Wohnungspreis |
| 20.700 | 20,0 | Prozent in Einfamilienhäusern |
| 24.000 | 33,8 | Prozent in Zweifamilienhäusern |
| 26.300 | 36,9 | Prozent in Mehrfamilienhäusern |

Wohnungswirtschaftliches Datenblatt
[Hier klicken](#)



Erläuterungen
[Hier klicken](#)



III. Rechtsprechung

1. Bauen & Kaufen

BGH:

Kreditnehmer können günstiger aus Immobilienfinanzierung aussteigen

Die Klausel in einem Darlehensvertrag zwischen einem Kreditinstitut und einem Verbraucher, wonach im Falle vorzeitiger Vollrückzahlung des Darlehens zukünftige Sondertilgungsrechte des Kunden bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unberücksichtigt bleiben, ist unwirksam.

Der Darlehensnehmer hat dem Darlehensgeber gem. § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB denjenigen Schaden zu ersetzen, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung). Allgemeine Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende Regelungen vereinbart werden, unterliegen der Inhaltskontrolle (§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB). Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Im zu entscheidenden Fall klagt ein Verbraucherschutzverein. Die beklagte Sparkasse vergibt unter anderem grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehen an Verbraucher. Soweit den Kreditnehmern hierbei Sondertilgungsrechte innerhalb des Zinsfestschreibungszeitraums eingeräumt werden, enthalten die „Besonderen Vereinbarungen“ des Darlehensvertrags die nachfolgende Bestimmung: „Zukünftige Sondertilgungsrechte werden im Rahmen vorzeitiger Darlehensvollrückzahlung bei der Berechnung von Vorfälligkeitszinsen nicht berücksichtigt.“

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die angegriffene Klausel der gerichtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält und deshalb unwirksam ist. Die beanstandete Klausel unterliege gem. § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB der Inhaltskontrolle, da sie von der gesetzlichen Regelung des § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB abweiche. Der dort genannte Schadensumfang umfasse den Zinsschaden und den Verwaltungsaufwand des Darlehensgebers. Ersatzfähig ist der Zinsschaden jedoch lediglich für den Zeitraum der rechtlich geschützten Zinserwartung des Darlehensgebers. Die rechtlich geschützte Zinserwartung wird unter anderem durch vereinbarte Sondertilgungsrechte begrenzt. Mit der Einräumung solcher Sondertilgungsrechte gibt der Darlehensgeber von vornherein seine rechtlich geschützte Zinserwartung in einem bestimmten Umfang auf. Die generelle Nichtberücksichtigung vereinbarter Sondertilgungsrechte bei der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung führe deshalb zu einer von der Schadensberechnung nicht gedeckten Überkompensation der Sparkasse. Die Klausel sei deshalb mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung des § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB unvereinbar, benachteilige die Kunden der Sparkasse entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist somit unwirksam.

Urteil
19. Januar 2016
XI ZR 388/14



Sie möchten die
Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)



BGH:

Banken dürfen säumigen Kreditnehmern bei Kündigung keine Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung stellen

Der § 497 Abs. 1 BGB enthält in der bis zum 10. Juni 2010 geltenden Fassung eine spezielle Regelung zur Schadensberechnung bei notleidenden Krediten, die vom Darlehensgeber infolge Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers vorzeitig gekündigt worden sind. Darlehensgeber dürfen säumigen Darlehensnehmern bei Kündigung deshalb keine Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung stellen.

§ 497 Abs. 1 BGB in der bis zum 10. Juni 2010 geltenden Fassung lautet: „Soweit der Darlehensnehmer mit Zahlungen, die er auf Grund des Verbraucherdarlehensvertrags schuldet, in Verzug kommt, hat er den geschuldeten Betrag nach § 288 Abs. 1 zu verzinsen; dies gilt nicht für Immobiliendarlehensverträge. Bei diesen Verträgen beträgt der Verzugszinssatz für das Jahr zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Im Einzelfall kann der Darlehensgeber einen höheren oder der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen.“

Im zu entscheidenden Fall gewährte die Kreissparkasse zwei Darlehensnehmern im Jahr 2004 jeweils ein zum 30. November 2016 fälliges Verbraucherdarlehen, für deren Rückzahlung unter anderem eine Grundschuld an einem Grundstück als Sicherheit diente, das im Eigentum einer aus den Darlehensnehmern und dem Kläger bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts stand. Im Jahr 2010 bzw. 2011 kündigte die Kreissparkasse die beiden Darlehen vorzeitig wegen Zahlungsverzugs der Darlehensnehmer, stellte die noch offene Darlehensvaluta fällig und begehrte ferner die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von ca. 77.000 Euro bzw.

10.000 Euro. Zur Abwendung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück zahlte der Kläger an die Kreissparkasse – ohne Anweisung der Darlehensnehmer – die verlangte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe des noch offenen Betrags von insgesamt ca. 25.000 Euro, wobei er sich deren Überprüfung dem Grunde und der Höhe nach vorbehielt.

Der Bundesgerichtshof hat die Kreissparkasse zur Rückzahlung der begehrten 25.000 Euro nebst Zinsen verurteilt. Er ist der Ansicht, dass die umstrittene Frage, ob der Darlehensgeber im Falle der außerordentlichen Kündigung eines Verbraucherdarlehensvertrags infolge Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers anstelle des Verzögerungsschadens eine Vorfälligkeitsentschädigung als Ersatz seines Nichterfüllungsschadens verlangen kann, vom Wortlaut des § 497 Abs. 1 BGB in der – im zu entscheidenden Fall maßgeblichen – bis zum 10. Juni 2010 geltenden Fassung nicht eindeutig beantwortet werde. Nach dieser Vorschrift hat der Darlehensnehmer, der mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug kommt, den geschuldeten Betrag mit dem dort festgelegten Verzugszinssatz zu verzinsen. Ob damit zugleich eine Sperrwirkung in dem Sinne verbunden ist, dass eine andere Form des Schadensersatzes nicht geltend gemacht werden kann, lasse sich dem Wortlaut der Vorschrift selbst nicht entnehmen. Dafür sprechen aber nach Ansicht des Bundesgerichtshofs die Gesetzgebungsgeschichte und der Sinn und Zweck dieser Vorschrift.

Urteil
 19. Januar 2016
 XI ZR 103/15



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)



2. Mietrecht

BVerfG:

Mieter muss Funk-Rauchwarnmelder dulden

Ein Mieter der aus Sorge um persönliche Daten keine Funk-Rauchwarnmelder in seiner Wohnung dulden will, ist mit seiner Verfassungsklage gescheitert. Mangels Aussicht auf Erfolg nahm das Bundesverfassungsgericht die Klage gar nicht erst zur Entscheidung an.

Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden (§ 555d Abs. 1 BGB). Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (§ 555b Nr. 5 BGB).

Der Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung wurde von seiner Vermieterin auf Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern in Anspruch genommen. Er lehnte das von der Vermieterin ausgesuchte Gerät ab, weil es nicht lediglich dem Brandschutz diene, sondern mittels Ultraschallsensoren und Infrarottechnologie dazu geeignet sei, Bewegungsprofile von Personen zu erstellen, die sich in der Wohnung aufhalten. Sogar die Aufzeichnung von in der Wohnung geführten Gesprächen sei technisch möglich. Der Mieter bot der Vermieterin an, auf eigene Kosten ein einfacheres, ohne Funktechnik ausgestattetes Modell in seiner Wohnung zu installieren. Dazu war die Vermieterin unter Hinweis auf die Vorzüge des von ihr gewählten Gerätetyps nicht bereit. Das Funksystem diene

lediglich dem Zweck, eine Fernwartung sämtlicher im Haus befindlicher Rauchwarnmelder über ein im Hausflur installiertes Steuerungsgerät zu ermöglichen.

Das Bundesverfassungsgericht ist der Ansicht, dass der Mieter gem. § 555d Abs. 1 BGB verpflichtet ist, den Einbau von Rauchwarnmeldern zu dulden, da es sich dabei um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 5 BGB handle. Außerdem sei die Vermieterin als Eigentümerin der Wohnung nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zum Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtet. Soweit sich der Beschwerdeführer auf sein allgemeines Persönlichkeitsrecht berufe, habe er nicht dargelegt, wodurch es konkret verletzt sein könnte. Aus dem von ihm während des Berufungsverfahrens in Auftrag gegebenen Sachverständigen-gutachten ergebe sich lediglich, dass mit krimineller Energie und erheblichem technischen Sachverstand eine Manipulation des Funk-Rauchwarnmelders möglich sei. Der Mieter habe aber keine konkreten Anhaltspunkte dafür vorgebracht, dass die Vermieterin in der Lage und willens sei, entsprechende Maßnahmen auch tatsächlich durchzuführen.

Beschluss
8. Dezember 2015
1 BvR 2921/15



Sie möchten die
Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)



3. Steuern und andere Abgaben

BVerwG:

Säumniszuschläge für Beitragsbescheid entfallen rückwirkend

Säumniszuschläge und Nebenkosten (Mahnkosten, Pfändungsgebühren, Auslagen) für einen Abgabenbescheid entfallen rückwirkend, wenn das Verwaltungsgericht vorläufigen Rechtsschutz gegen den Abgabenbescheid gewährt.

Im zu entscheidenden Fall hatten die Kläger gegen Straßenausbaubeitragsbescheide der beklagten Stadt Erfurt Widerspruch eingelegt. Nachdem die Stadt einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung abgelehnt hatte, zahlten die Beitragspflichtigen den geforderten Ausbaubeitrag i.H.v. ca. 4.500 Euro ebenso wie die inzwischen angefallenen Säumniszuschläge und Nebenkosten i.H.v. zusammen etwa 700 Euro. Danach ordnete das Verwaltungsgericht Weimar die aufschiebende Wirkung der Widersprüche der Beitragspflichtigen gegen die Beitragsbescheide an. Die Beitragsbescheide wurden später im Widerspruchsverfahren endgültig aufgehoben. Die beklagte Stadt erstattete den Beitragspflichtigen zwar die Beitragsforderung zurück, nicht aber die Säumniszuschläge und Nebenkosten.

Das Bundesverwaltungsgericht ist der Ansicht, dass die Stadt zur Erstattung der Säumniszuschläge verpflichtet ist. Abgabenbescheide seien zwar grundsätzlich sofort vollziehbar. Bei Nichtzahlung würden Säumniszuschläge auch kraft Gesetzes anfallen. Bereits verwirkte Säumniszuschläge würden auch nicht dadurch entfallen, dass der Abgabenbescheid später aufgehoben oder geändert wird. Wenn aber das Verwaltungsgericht einem Eilantrag des Betroffenen stattgebe, indem es die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs gegen den Abgabenbescheid uneingeschränkt anordnet, entfalle rückwirkend die Vollziehbarkeit des Bescheides. Damit würden auch die Säumniszuschläge entfallen. Gerade weil diese vom Bestand der Hauptforderung unabhängig sind, müsse es dem Betroffenen möglich sein, sie mittels gerichtlichen Eilrechtsschutzes abzuwehren. Entsprechendes gelte für die strittigen Nebenkosten.

Urteil
 20. Januar 2016
 9 C 1.15



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

4. Nachbarrecht

Amtsgericht Siegburg:

Rasenroboter darf im Dauerbetrieb mähen

Ein Rasenroboter darf den ganzen Tag über mähen, wenn er bestimmte Lärm-schutzgrenzwerte nicht überschreitet und die geltenden Ruhezeiten einhält.

Der Eigentümer eines Grundstücks kann Geräusche, die von einem anderen Grundstück ausgehen, insoweit nicht verbieten, als sie die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen (§ 906 Abs. 1 BGB).

In zu entscheidenden Fall setzt ein Eigentümer auf seinem Grundstück einen Rasenroboter zum Mähen ein. Im Betrieb mäht der Roboter ca. 60 bis 75 Minuten, um anschließend 45 bis 60 Minuten an einer Ladestation aufgeladen zu werden. Dann kommt er wieder zum Einsatz. Der Rasenroboter lief werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr, wurde aber zur Mittagsruhe zwischen 13.00 und 15.00 Uhr ausgeschaltet. Die Nachbarn fühlten sich durch die Geräusche des Roboters gestört und wollten den Betrieb des Gerätes



auf fünf Stunden pro Werktag begrenzen. Der verursachte Lärm stelle eine deutliche Belastung für sie dar, aus der sich bereits gesundheitliche Beeinträchtigungen bei ihnen ergeben hätten. Die Robotereigentümer behaupten, der automatische Rasenmäher sei ausgesprochen leise und in keiner Weise störend. Das Gericht hat bezüglich der Geräuschmissionen des Rasenroboters ein Sachverständigengutachten eingeholt. Nach den Feststellungen des Sachverständigen ist der Roboter auf dem Grundstück der Kläger nicht mehr zu hören, wenn er sich auf der abgelegeneren Hälfte des Beklagtengrundstücks befindet. Außerdem unterschreitet der Betrieb des Rasenroboters die vorgeschriebenen Grenzwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen

Lärm (TA Lärm) erheblich. Allgemein hat der Sachverständige die Hörbarkeit des Rasenroboters als schwach bis sehr schwach eingeordnet.

Das Amtsgericht Siegburg ist der Ansicht, dass der Rasenroboter auf dem Grundstück der Kläger nicht permanent zu hören ist und daher auch keine wesentliche Beeinträchtigung darstellt. Die Grenzwerte der TA Lärm werden zudem nicht überschritten. Da auch die üblichen Ruhezeiten eingehalten werden, müssten die Nachbarn den Betrieb des Rasenroboters dulden.

[Entscheidung](#)
[19. Februar 2015](#)
[118 C 97/13](#)



[Sie möchten die](#)
[Entscheidung lesen?](#)
[Hier klicken](#)