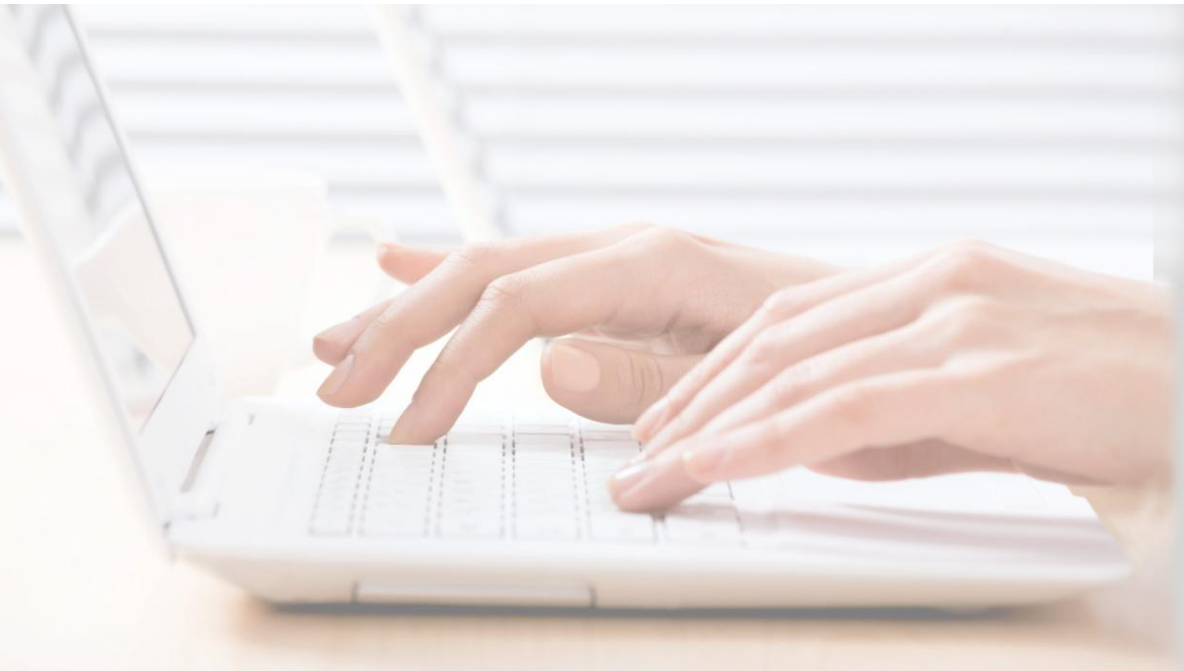




**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

# Rundschreiben 2/2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Neues für Ihre Verbandsarbeit</b>	<b>1</b>
<b>Mitglieder werben Mitglieder</b>	
Haus & Grund-Vereine müssen Daten nun selbst eingeben .....	1
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>	
Mustervereinbarung von Haus & Grund Deutschland .....	1
<b>Trinkwasseranalyse durch BRUNATA</b>	
10 % Rabatt für Mitglieder von Haus & Grund Bayern .....	2
<b>Neue Checkliste</b>	
Schimmelbefall – Das sollten Sie als Vermieter beachten .....	2
<b>Wirtschaftsmagazin „Euro“</b>	
Kostenlos auf dem Smartphone, Tablet oder im Internet lesen .....	3
<b>Google+ für Haus &amp; Grund-Vereine</b>	
Neuer kostenloser Service von Haus & Grund Bayern .....	3
<b>II. Gesetzgebung</b>	<b>4</b>
<b>Alternative Streitbeilegung I</b>	
Gesetz zur Umsetzung der ADR-Richtlinie tritt in Kraft .....	4
<b>Alternative Streitbeilegung II</b>	
ODR-Verordnung verlangt Link zu Streitbeilegungsplattform .....	5
<b>„Mini“-Mietrechtsänderung</b>	
Eintrittsrecht des Lebenspartners nach Tod des Mieters .....	5
<b>Mietwohnungsneubau</b>	
Sonderabschreibung wird eingeführt .....	6
<b>Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz</b>	
Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland .....	7
<b>Immobilienarlehen</b>	
Widerruf wegen falscher Widerrufsbelehrungen bald nicht mehr möglich .....	7
<b>III. Rechtsprechung</b>	<b>8</b>
<b>1. Mietrecht</b>	
BGH (Rechtsprechungsänderung): Angabe bereinigter Kosten in Betriebskostenabrechnung zulässig .....	8
BGH: Mieterhöhung nach Modernisierung höher als angekündigt .....	9
OLG Bamberg: Makler müssen Energieverbrauch in Immobilienanzeigen angeben .....	9
LG München I: Keine konkludente Vereinbarung der Wohnfläche durch Makler .....	10
LG München I: Mietminderung wegen Geräuschimmissionen durch Großbaustelle .....	11
<b>2. Steuerrecht</b>	
BFH: Nur zeitweise beruflich genutztes Zimmer kann nicht von der Steuer abgesetzt werden .....	12
<b>3. Wohnungseigentumsrecht</b>	
BGH: Erstattung der Kosten für eigenmächtige Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums .....	13



## I. Neues für Ihre Verbandsarbeit

### Mitglieder werben Mitglieder

## Haus & Grund-Vereine müssen Daten nun selbst eingeben

**H**aus & Grund-Vereine können die Coupons der Haus & Grund-Kampagne „Mitglieder werben Mitglieder“ nicht mehr an den Landesverband schicken. Sie müssen ab sofort die Daten der Mitglieder, die eine Prämie erhalten sollen, direkt eingeben.

Die Haus & Grund-Kampagne „Mitglieder werben Mitglieder“ hat sich in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich entwickelt. Allein im vergangenen Jahr konnten in ganz Deutschland knapp 2.000 neue Mitglieder über diese Kampagne gewonnen werden.

Aufgrund der großen Anzahl zu verschickender Prämien und der aufwendigen Weiterleitung der Coupons dauert es mitunter lange, bis die Mitglieder, die ein neues Mitglied geworben haben, ihre Prämien von Haus & Grund Deutschland erhalten.

Um diesem negativen Eindruck entgegenzuwirken, können die Haus & Grund-Vereine die

Coupons zukünftig nicht mehr an den Landesverband schicken. Sie müssen ab sofort die Daten der Mitglieder, die eine Prämie erhalten sollen, direkt eingeben.

Zur Eingabe der Daten muss eine entsprechende Eingabemaske genutzt werden, die Sie über die Webseite von Haus & Grund Bayern erreichen:

[www.haus-und-grund-bayern.de](http://www.haus-und-grund-bayern.de)

Weitere Informationen können Sie diesem Sonderrundschreiben entnehmen:



Haus & Grund Bayern  
 Sonderrundschreiben  
 Mitglieder werben Mitglieder  
[Hier klicken](#)

### Modernisierungsmaßnahmen

## Mustervereinbarung von Haus & Grund Deutschland

**H**aus & Grund Deutschland hat eine „Mustervereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen“ erstellt. Diese kann nun von allen Haus & Grund-Vereinen genutzt werden.

Die Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen soll eine kooperative Umsetzung energetischer Maßnahmen ermöglichen, um Energieeinsparungen im Interesse der Mieter und des Klimaschutzes zu fördern. Damit diese Ziele schnell und mit minimalen Einschränkungen für den Mieter erreicht werden können, benötigen Mieter und Vermieter vor allem Planungs- und Rechtssicherheit.

Davon profitieren alle Beteiligten, ebenso wie von der möglichst kurzen Modernisierungsphase und den wirtschaftlichen Vorteilen. Die Modernisierung führt zu einer Steigerung des Wohnwerts und einer Senkung der Heizkosten. Als Rechtsgrundlage für diese Vereinbarung dient § 555f BGB.



Haus & Grund Deutschland  
 Mustervereinbarung  
 über Modernisierungsmaßnahmen  
[Hier klicken](#)



### Trinkwasseranalyse durch BRUNATA

## 10 % Rabatt für Mitglieder von Haus & Grund Bayern

**U**m die Legionellenkonzentration im Trinkwassers so gering wie möglich zu halten, schreibt der Gesetzgeber regelmäßige Analysen des Trinkwassers in vermieteten Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen und in Gewerbeimmobilien vor. Das Trinkwasser muss in diesen Immobilien mindestens alle drei Jahre im Rahmen einer orientierenden Untersuchung analysiert werden. BRUNATA bietet die Erstellung solche Trinkwasseranalysen an. Mitglieder von Haus & Grund Bayern erhalten von BRUNATA einen Rabatt in Höhe von 10 Prozent, wenn sie mit dem Unternehmen eine Vertrag über eine Trinkwasseranalyse abschließen.

Bei der orientierenden Untersuchung wird nach Hinweisen für eine Kontamination mit Legionellen

gesucht. Das Analyseergebnis zeigt das Verhältnis der Anzahl von Kolonie bildenden Einheiten der Legionellen pro 100 ml (KBE/100ml). Bei einer geringen Kontamination ist die nächste Untersuchung ebenfalls eine orientierende Untersuchung. Diese muss innerhalb der nächsten drei Jahre stattfinden.

Wenn Sie es wünschen, stellen wir Ihnen gerne gedruckte Auftragsformulare zur Verfügung. Auftragsformulare können Sie aber auch hier herunterladen:



BRUNATA  
 Vertrag Trinkwasseranalyse  
 Orientierende Untersuchung  
[Hier klicken](#)

### Neue Checkliste

## Schimmelbefall – Das sollten Sie als Vermieter beachten

**K**aum sinkt die Außentemperatur in den einstelligen Bereich, nimmt die Schimmelbildung in den Wohnungen schlagartig zu. Der Vermieter unterstellt dann meist unzulängliches Heizen und Lüften, der Mieter sieht Mängel der Bausubstanz. Die Vermieter suchen dann häufig Rat bei ihrem Haus & Grund-Verein.

Um Sie bei diesen Beratungen zu unterstützen, hat Haus & Grund Bayern die Checkliste „Schimmelbefall – Das sollten Sie als Vermieter beachten“ erstellt. Auf [unserer Webseite](#) kann diese in einer gekürzten Fassung kostenlos herunterge-

laden werden. Im Anhang finden Sie die ungekürzte Checkliste.

Wir bitten Sie die ungekürzte Checkliste nur im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs herauszugeben und ansonsten auf den [kostenpflichtigen Erwerb in unserem Shop](#) zu verweisen.



Haus & Grund Bayern  
 Checkliste  
 Schimmelbefall  
[Hier klicken](#)



### Wirtschaftsmagazin „Euro“

## Kostenlos auf dem Smartphone, Tablet oder im Internet lesen

**€uro** ist das monatliche Wirtschafts- und Anlegermagazin aus dem Finanzen Verlag. Das Magazin verknüpft Berichte über wirtschaftspolitische Entwicklungen mit Unternehmensberichterstattung, gibt Anlageempfehlungen und Tipps zu Steuer- und Versicherungsfragen. In dieser Aufstellung rund um die Frage „Was tun mit meinem Geld?“ ist Euro das größte Monatsmagazin Deutschlands.

Der Finanzen Verlag bietet Mitgliedern der bayerischen Haus & Grund-Vereine die Möglichkeit,

die elektronische Ausgabe (E-Paper) des Euro-Magazins kostenlos zu lesen. Weitere Informationen können Sie diesem Sonderrundschreiben entnehmen:



Haus & Grund Bayern  
 Sonderrundschreiben  
 Wirtschaftsmagazin Euro  
[Hier klicken](#)

### Google+ für Haus & Grund-Vereine

## Neuer kostenloser Service von Haus & Grund Bayern

**E**ines der wichtigsten Ziele im Internet ist die Auffindbarkeit in Suchmaschinen. Insbesondere bei Suchanfragen über Google wollen wir stets weit oben stehen und möglichst schnell gefunden werden. Auch die bei Google angezeigten Daten wie Adresse, Öffnungszeiten und Telefonnummer erleichtern potenziellen neuen Mitgliedern die Kontaktaufnahme mit uns.

Leider stimmen die Daten nicht immer. Deshalb ist es wichtig, für den eigenen Haus & Grund-Verein ein Google+ Profil zu erstellen und in die-

sem die korrekten Kontaktdaten und Öffnungszeiten zu hinterlegen. Gerne erstellen wir für Ihren Haus & Grund-Verein ein Google+ Profil. Weitere Informationen können Sie diesem Sonderrundschreiben entnehmen:



Haus & Grund Bayern  
 Sonderrundschreiben  
 Google+ für Haus & Grund-Vereine  
[Hier klicken](#)



## II. Gesetzgebung

### Alternative Streitbeilegung I

## Gesetz zur Umsetzung der ADR-Richtlinie tritt in Kraft

**A**ufgrund der ADR-Richtlinie (Alternative Dispute Resolution) müssen die EU-Mitgliedstaaten dafür sorgen, dass es flächendeckend alternative Streitbeilegungsstellen gibt (siehe [Rundschreiben 6/2015](#)). Der Deutsche Bundestag hat nun das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie beschlossen, das voraussichtlich am 1. April 2016 in Kraft treten wird. Auch mietrechtliche Streitigkeiten werden von dem Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst, wenn der Mietvertrag zwischen einem Mieter als Verbraucher und einem Vermieter als Unternehmer abgeschlossen wurde. Ein Unternehmer ist aber nicht verpflichtet, sich an einem Schlichtungsverfahren zu beteiligen.

Durch das Gesetz soll Verbrauchern bei Streitigkeiten mit einem Unternehmer über das Zustandekommen, den Inhalt oder die Durchführung eines Vertrages (neben dem Gerichtsweg) eine kostengünstige Streitbeilegung ermöglicht werden. Nach dem Gesetz sind die Bundesländer verpflichtet, behördliche Schlichtungsstellen (Aufgangsschlichtungsstellen) einzurichten, wenn es keine private Schlichtungsstelle für einen spezifischen Dienstleistungssektor (z.B. Mietrecht) gibt. Grundsätzlich sind sich Haus & Grund Deutschland und der Deutsche Mieterbund darüber einig, eine gemeinsame private Streitschlichtungsstelle für mietrechtliche Streitigkeiten einzurichten. Die Abstimmungsgespräche sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Unternehmer werden durch das Gesetz verpflichtet, auf ihrer Webseite oder in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen den Verbraucher darauf hinzuweisen, ob sie bereit sind, sich an einem Streitschlichtungsverfahren zu beteiligen oder ob sie sich möglicherweise sogar dazu freiwillig dazu verpflichtet haben. Erklärt sich der

Unternehmer zur Streitschlichtung bereit oder hat er sich hierzu freiwillig verpflichtet, muss er auch Adresse und Webseite der zuständigen Schlichtungsstelle nennen sowie eine Teilnahmeerklärung bereitstellen. Will sich der Unternehmer nicht an einer Streitschlichtung beteiligen, muss er den Verbraucher ebenfalls in Textform hierüber informieren. Ist bereits eine Streitigkeit zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer entstanden und konnte diese nicht gelöst werden, dann treffen den Unternehmer dieselben Informationspflichten.

Diese Informationspflichten treten erst nach etwas mehr als einem Jahr nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft. Von dieser Informationspflicht sind Unternehmen befreit, die bis zum 31. Dezember des vorangegangenen Jahres lediglich zehn oder weniger Personen beschäftigt hatten. Maßgeblich ist die Kopfzahl der Beschäftigten, nicht die Summe ihrer Arbeitskraft.

Von diesen Informationspflichten sind grundsätzlich Haus & Grund-Onlineshops betroffen. Ob die Informationspflichten in Mietverträge von privaten Vermietern aufgenommen werden müssen, hängt davon ab, ob der private Vermieter als Unternehmer anzusehen ist und mehr als zehn Personen beschäftigt. Ob Haus & Grund-Vereine beim Vereinsbeitritt die Informationspflichten treffen, ist fraglich. Wir empfehlen diese Pflichten einzuhalten, wenn der Verein mehr als zehn Mitarbeiter hat.

ZV



Deutscher Bundestag  
Gesetzesbeschluss  
[Hier klicken](#)



## Alternative Streitbeilegung II

### ODR-Verordnung verlangt Link zu Streitbeilegungsplattform

**D**ie ODR-Verordnung (Online Dispute Resolution) ergänzt die ADR-Richtlinie (siehe oben) um Verfahrens-Aspekte. Die ODR-Verordnung dient dabei nicht wirklich der Förderung der elektronischen Streitbeilegung. Insofern ist die Bezeichnung etwas irreführend. Im Mittelpunkt der ODR-Verordnung steht vielmehr die Schaffung einer interaktiven Internetseite, die in allen Amtssprachen zugänglich sein und Informationen über alternative Streitbeilegung enthalten soll (Streitbeilegungsplattform). Vor allen Dingen aber soll sie den Parteien dabei helfen, eine geeignete alternative Streitbeilegungsstelle zu finden.

Die in der Union niedergelassenen Unternehmer, die Online-Kaufverträge oder Online-Dienstleistungsverträge eingehen, müssen aufgrund der ODR-Verordnung seit dem 9. Januar 2016 auf ihren Webseiten einen Link zu dieser Streitbeilegungsplattform einstellen:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Dieser Link muss für Verbraucher leicht zugänglich sein. Wenn Sie einen Onlineshop betreiben, empfehlen wir Ihnen einen entsprechenden Link

im Impressum Ihres Onlineshops zu platzieren, um etwaigen Abmahnversuchen vorzubeugen. Im Impressum sollte folgender Text nebst Link aufgenommen werden:

**Online Streitbeilegungsplattform gemäß Art. 14 Abs. 1 Verordnung (EU) Nr. 524/2013**

Die Europäische Kommission betreibt eine Online-Streitbeilegungsplattform (OS-Plattform). Sie erreichen diese unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Zudem müssen Sie Ihre eigene E-Mail-Adresse zur möglichen ersten Kontaktaufnahme für den Verbraucher angeben. Falls diese nicht ohnehin schon vorhanden ist, sollten Sie im Impressum folgenden Text aufnehmen:

Sie können uns unter folgender E-Mail-Adresse kontaktieren: [info@haus-und-grund-musterstadt.de](mailto:info@haus-und-grund-musterstadt.de)

Es ist fraglich, ob auch bei der Online-Mitgliedschaft ein solcher Link aufgenommen werden muss. Wir empfehlen einen entsprechenden Link nebst E-Mail-Adresse zu setzen. Der Link kann im unmittelbaren Zusammenhang mit der Onlinebeitrittserklärung erfolgen. Für die von Haus & Grund Bayern angebotene Online-Mitgliedschaft wird ein entsprechender Link platziert. ZV

## „Mini“-Mietrechtsänderung

### Eintrittsrecht des Lebenspartners nach Tod des Mieters

**A**n etwas versteckter Stelle ist das BGB-Mietrecht Ende 2015 geändert worden. Die Vorschrift des § 563 BGB zum „Eintrittsrecht bei Tod des Mieters“ wurde mit Wirkung zum 26. November 2015 modifiziert. Neben dem Ehegatten wird damit auch der Lebenspartner eintrittsrechtlich privilegiert.

Die ersten beiden Absätze des § 563 BGB wurden wie folgt geändert (die Änderungen sind in grüner Schrift):

(1) Der Ehegatte **oder Lebenspartner**, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. ~~Dasselbe gilt für den Lebenspartner.~~

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte **oder Lebenspartner** eintritt. ~~Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. [...]~~



## Mietwohnungsneubau

# Sonderabschreibung wird eingeführt

**B**und und Länder haben sich auf die Einführung einer zeitlich befristeten steuerlichen Förderung des Wohnungsneubaus verständigt (siehe [Rundschreiben 1/2016](#)). Die Bundesregierung hat nun den „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einkommensteuergesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ beschlossen.

In das Einkommensteuergesetz wird nun folgende Regelung aufgenommen:

### § 7b

#### Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

(1) Für begünstigte Investitionen im Sinne des Absatzes 2 können nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und in dem darauffolgenden Jahr bis zu jeweils 10 Prozent und im darauffolgenden dritten Jahr bis zu 9 Prozent der Bemessungsgrundlage als Sonderabschreibung neben den Absetzungen für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 in Anspruch genommen werden. Im Fall einer Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung kann die Sonderabschreibung nach Satz 1 nur vom Anschaffenden in Anspruch genommen werden.

(2) Als begünstigte Investitionen in einem Fördergebiet nach Absatz 4 gelten

1. die Anschaffung neuer Gebäude,
2. die Anschaffung neuer Eigentumswohnungen,
3. die Anschaffung im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (Gebäude), bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung sowie
4. die Herstellung neuer Gebäude, soweit die Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

(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 oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, einer nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019 getätigten Bauanzeige hergestellt worden sind, wenn die Anschaffungs- oder die Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Investition 3000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

(4) Fördergebiet sind die Gebiete, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung oder sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, der Bauanzeige

1. durch die Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung den Mietenstufen IV bis VI zugewiesen sind oder

2. von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind oder

3. von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Gebiet mit abgesenkter Kappungsgrenze bestimmt worden sind.

(5) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder die Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Investition, jedoch maximal 2000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Nach **§ 52 Absatz 15 Einkommensteuergesetz** wird folgender Absatz 15a eingefügt:

(15a) Die Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b in der am ... geltenden Fassung kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2022 geltend gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn der Abschreibungszeitraum nach § 7b Absatz 1 noch nicht abgelaufen ist.

ZV



## Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

**Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland**

**D**ie Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Deutschen Bundestag hat einen Gesetzentwurf zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) vorgelegt. Dieser sieht eine bundesgesetzliche Regelung vor, mit der die Eigentümer von Gebäuden zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergien verpflichtet werden sollen. Haus & Grund Deutschland hat sich in einer Stellungnahme gegen Zwang und für eine Energie- und Klimapolitik mit Augenmaß ausgesprochen und darauf hingewiesen, dass im Wohngebäudebereich bereits das Ausbauziel für 2020 erfüllt ist.

Die Stellungnahme wurde anlässlich einer öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Deutschen Bundestages im Februar 2016 erstellt, zu der auch Haus & Grund Deutschland geladen war. Gegenstand der Anhörung waren auch zwei von der Bundesregierung vorgelegte Erfahrungsberichte zum EEWärmeG aus den Jahren 2012 und 2015. Nach dem 2. Erfahrungsbericht von 2015 wird für das Jahr 2020 ein Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte von 16,3 Prozent prognostiziert. Das Ziel des geltenden EEWärmeG von 14 Prozent würde damit übertroffen. ZV



Haus & Grund Deutschland  
 Stellungnahme  
[Hier klicken](#)



Bündnis 90/Die Grünen  
 EEWärmeG-Entwurf  
[Hier klicken](#)



EEWärmeG  
 1. Erfahrungsbericht (2012)  
[Hier klicken](#)



EEWärmeG  
 2. Erfahrungsbericht (2015)  
[Hier klicken](#)

## Immobiliendarlehen

**Widerruf wegen falscher Widerrufsbelehrungen  
 bald nicht mehr möglich**

**W**ir haben Sie bereits über die Möglichkeit der Prüfung fehlerhafter Widerrufsbelehrungen in Immobiliendarlehensverträgen informiert (siehe [Rundschreiben 2/2015](#)). Weist ein Widerrufsbelehrung große Mängel in der Formulierung auf, sind ein Widerruf und die Umschuldung auf das aktuell günstige Zinsniveau möglich – auch Jahre nach dem Abschluss des Immobiliendarlehensvertrags. Dies wird durch eine geplante Gesetzesänderung bald nicht mehr möglich sein.

Der Gesetzentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie sieht vor, die Vergabe von Immobilienkrediten umfassend neu zu regeln. Mit der geplanten Gesetzesänderung zum 21. März 2016 tritt ein automatisches Erlöschen des Widerrufsrechts bei Immobiliendarlehen nach einem Jahr und 14 Tagen in Kraft – und zwar unabhängig davon, ob das Kreditinstitut zuvor seinen Belehrungs- bzw. Informationspflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Immerhin bleibt eine Schonfrist für Verbraucher bis zum Inkrafttreten des Gesetzes Mitte 2016.



Der Widerruf lohnt, denn ca. 80 Prozent der zwischen 2002 und 2010 abgeschlossenen Darlehensverträge weisen Fehler in der Belehrung auf, weshalb sich diese heute noch – ohne Vorfälligkeitsentschädigung – widerrufen und zu einem günstigeren Zinssatz umschulden lassen.

Auf der Kooperations-Webseite:

[www.kreditrechtsexperten.de](http://www.kreditrechtsexperten.de)

haben Haus & Grund-Mitglieder die Möglichkeit, ihre Darlehensverträge auf Fehler prüfen zu lassen.

## III. Rechtsprechung

### 1. Mietrecht

#### **BGH (Rechtsprechungsänderung):**

##### Angabe bereinigter Kosten in Betriebskostenabrechnung zulässig

**D**er Bundesgerichtshof hat – unter Änderung seiner bisherigen Rechtsprechung – die Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gelockert. Bislang war eine Betriebskostenabrechnung formell unwirksam, wenn der Vermieter den Gesamtbetrag einer Betriebskostenposition vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat, ohne diese Rechenschritte in der Betriebskostenabrechnung zu erläutern. Dies ist nun nicht mehr der Fall.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die (formell ordnungsgemäße!) Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Im zu entscheidenden Fall besitzt die Vermieterin eine Wohnanlage, die aus mehreren Gebäuden besteht. Streit gibt es um die Betriebskostenabrechnung einer Mieterin einer zu diesem Komplex gehörenden Wohnung. Die Vermieterin rechnet die Betriebskosten jeweils nach Gebäuden ab. Bei den Betriebskostenpositionen Was-

ser, Abwasser und Müllabfuhr besteht die Besonderheit, dass die gesamte Wohnanlage über einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen mit zentraler Warmwasseraufbereitung verfügt, die jeweils die anderen Häuser mitversorgen. Die Vermieterin sah sich deshalb veranlasst, bei diesen Positionen zunächst von den Gesamtkosten für die Wohnanlage auszugehen und diese Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäude zu verteilen. Dieser Rechenschritt ist allerdings aus den Betriebskostenabrechnungen, die den Mietern erteilt wurden, nicht ersichtlich. Vielmehr erschien darin nur der von der Vermieterin für das jeweilige Gebäude errechnete Betrag, der dann auf die Mieter des jeweiligen Gebäudes mittels des anzuwendenden Umlageschlüssels verteilt wurde. Die Vermieterin begehrt aufgrund der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011 eine Nachzahlung i.H.v. rund 9.000 Euro nebst Zinsen. Fraglich war nun, ob eine formell wirksame Betriebskostenabrechnung vorliegt und somit die Abrechnungsfrist gewahrt wurde.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Vermieterin ein Nachzahlungsanspruch zusteht. Bei der Angabe „bereinigter“ Kosten in einer Betriebskostenabrechnung sei keine Erläuterung angewandeter Rechenschritte mehr notwendig. Ob der Vermieter den auf das Gebäude anfallenden Betrag zutreffend errechnet bzw.



ermittelt hat, sei ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung. Diese könne der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Betriebskostenabrechnung feststellen, sondern nur mittels einer Einsicht in die Belege. Entsprechendes gelte für einen Vor-

wegabzug für die gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten.

Urteil  
 20. Januar 2016  
 VIII ZR 93/15



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

## BGH:

### Mieterhöhung nach Modernisierung höher als angekündigt

**Ü**berschreitet eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung die zunächst angekündigte Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent, wird die Mieterhöhung erst sechs Monate später wirksam. Ein gestaffeltes Wirksamwerden der Mieterhöhung ist nicht möglich.

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (§ 555c Abs. 1 BGB). Hat der Vermieter bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB). Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang dieser Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt (§ 559b BGB).

Im zu entscheidenden Fall war fraglich, ob eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung, die mehr als zehn Prozent höher ausgefallen ist als in der Modernisierungsankündigung angegeben, insgesamt erst sechs Monate später wirksam wird oder ob dies nur für denjenigen Teil der Mieterhöhung gilt, der diese Grenze überschreitet.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ergebe sich aus der gesetzlichen Regelung, dass in allen vom Gesetz genannten Fällen die Wirksamkeit der gesamten Mieterhöhung um sechs Monate hinausgeschoben werde. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber bei einer Überschreitung der zunächst angekündigten Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent – gegen den Wortlaut des Gesetzes – eine bloße Staffelung des Wirksamwerdens der Mieterhöhung hat ausreichen lassen wollen, seien nicht ersichtlich.

Beschluss  
 6. Oktober 2015  
 VIII ZR 76/15



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

## OLG Bamberg:

### Makler müssen Energieverbrauch in Immobilienanzeigen angeben

**S**eit dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung im Mai 2014 (EnEV 2014) müssen bei Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien, wie Zeitungen oder Online-Immobilienportalen, Angaben zu der energetischen Beschaffenheit der Immobilie gemacht werden (siehe [Rundschreiben 4/2015](#)). Diese Pflicht zu Energieverbrauchsangaben trifft auch Makler, wenn sie Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien schalten.

Die folgenden Angaben aus dem Energieausweis müssen bei Wohngebäuden in Immobilienanzeigen enthalten sein, wenn für die Immobilie beim Inserieren bereits ein gültiger Energieausweis vorliegt (§ 16a EnEV 2014):

- » Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- » Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs,
- » wesentlicher Energieträger für die Heizung,



- » Baujahr und
- » Energieeffizienzklasse.

Energieausweise, die vor dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, enthalten keine Energieeffizienzklasse. Eine Angabe der Energieeffizienzklasse ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Im zu entscheidenden Fall ist ein Immobilienmakler der Ansicht, die EnEV 2014 verpflichte nur den Verkäufer zu diesen Angaben. Er legte daher Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Würzburg ein, das einen wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruch wegen der fehlenden Angabe der Energieverbrauchsangaben gegen ihn bejaht hatte.

Auch das Oberlandesgericht Bamberg ist der Ansicht, dass Makler Energieverbrauchsangaben machen müssen. Der Immobilienmakler müsse im Rahmen seines Auftragsverhältnisses mit dem Eigentümer der beworbenen Immobilie gewährleisten, dass die Informationspflichten der EnEV 2014 nicht verletzt werden. Er müsse folglich die notwendigen Energieeffizienzdaten des beworbenen Gebäudes dem Interessenten mitteilen, wenn zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung ein Energieausweis vorliegt.

Urteil  
 22. Februar 2016  
 3 U 198/15



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

## LG München I:

### Keine konkludente Vereinbarung der Wohnfläche durch Makler

**D**ie alleinige Angabe der Wohnfläche in einem Inserat bzw. einem Exposé genügt zur Annahme einer konkludenten Vereinbarung über die Wohnfläche nicht. Dies gilt ebenso für eine lediglich telefonische Mitteilung durch einen Makler.

Wird ein anfechtbares Rechtsgeschäft angefochten, so ist es als von Anfang an nichtig anzusehen (§ 142 Abs. 1 BGB).

Im zu entscheidenden Fall macht die Vermieterin Ansprüche auf Zahlung von Miete für die Monate September bis November 2012 geltend. Der Mieter hatte den Mietvertrag am 31. August 2012 gekündigt und ihn zudem mit Schreiben vom 7. September 2012 wegen Täuschung über die tatsächliche Wohnfläche angefochten. Der Mieter behauptet, die Maklerin habe ihm vor Vertragsschluss auf ausdrückliche Nachfrage telefonisch versichert, dass allein die oberirdische Wohnfläche der streitgegenständlichen Wohnung mehr als 150 m<sup>2</sup> betrage. Dies sei ausweislich eines Sachverständigengutachtens falsch. Der Mieter ist der Ansicht, die Vermieterin müsse sich diese Aussage der Maklerin zurechnen lassen.

Das Landgericht München I ist der Ansicht, dass der Vermieterin die Miete für die Monate September bis November 2012 zusteht. Der Anspruch sei nicht infolge einer Anfechtung erlo-

schen, da der Mieter keinen Anfechtungsgrund hatte. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag enthält keine Angaben zur Größe der angemieteten Wohnung. Eine konkludente Vereinbarung einer bestimmten Wohnflächengröße komme zwar dennoch in Betracht, wenn die Parteien den schriftlichen Mietvertrag in der beiderseitigen, dem jeweiligen Vertragspartner erkennbaren Vorstellung schließen, die Wohnung weise die entsprechende Wohnfläche auf. Eine solche konkludente Vereinbarung liege im entscheidenden Fall jedoch nicht vor. Die alleinige Angabe der Wohnfläche in einem Inserat bzw. einem Exposé genüge zur Annahme einer konkludenten Vereinbarung über die Wohnfläche nicht. Vielmehr handele es sich dabei um eine bloße Beschreibung der Mietsache. Aber selbst wenn die Maklerin dem Mieter auf dessen Nachfrage telefonisch mitgeteilt hat, dass allein die oberirdische Wohnfläche über 150 m<sup>2</sup> umfasst, folge daraus noch keine konkludente Wohnflächenvereinbarung zwischen dem Mieter und der Vermieterin. Die Vermieterin muss sich die Angaben der Maklerin nicht automatisch zurechnen lassen. Beschränkt sich die Tätigkeit eines Maklers auf das Anbieten reiner Maklerdienste ohne Einbindung in die Erfüllung von Haupt- oder Nebenpflichten einer Vertragspartei, komme grundsätzlich eine Zurechnung nicht in Betracht. Darüber hinaus reiche auch eine telefonische Angabe



nicht aus, um die Wohnfläche zum konkludenten Bestandteil des Mietvertrages zu machen. Allein aufgrund der behaupteten telefonischen Auskunft der Maklerin ist nicht davon auszugehen, dass das Thema Wohnfläche für beide Parteien geklärt war. Ein Mieter, dem die Wohnfläche wichtig ist, müsse auf eine Aufnahme in den Mietvertrag

bestehen oder entsprechende detaillierte schriftliche Angaben im Vorfeld verlangen. Beides hat der Mieter im zu entscheidenden Fall jedoch nicht getan.

Urteil  
 21. Januar 2016  
 31 S 23070/14



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

## LG München I:

### Mietminderung wegen Geräuschimmissionen durch Großbaustelle

**N**achträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarung grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehrmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Soweit der Vermieter sich wegen fehlender eigener Abwehrmöglichkeiten auf einen Ausschluss des Minderungsrechts des Mieters beruft, ist er hierfür aber darlegungs- und beweispflichtig.

Entsteht während der Mietzeit ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert, so hat der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten (§ 536 BGB). Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Geräuschen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt (§ 906 BGB).

Im zu entscheidenden Fall verfolgen die Mieter gegen die Vermieterin einen Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete für den Zeitraum von August 2013 bis Juli 2014. Dabei berufen sich die Mieter auf eine Mietminderung wegen des Lärms einer gegenüber ihrer Wohnung gelegenen Großbaustelle.

Nach Ansicht des Landgerichts München I haben die Mieter einen Anspruch auf Erstattung zuviel gezahlter Miete, da die Miete im streitgegenständlichen Zeitraum gemindert war. Die Mieter hätten ausreichend substantiiert zu den Umständen vorgetragen, die zur Mietminderung

führen. Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genüge grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der Vorlage eines Lärmprotokolls bedürfe es nicht. Dies gelte erst recht, wenn die Umstände das Auftreten derartiger Beeinträchtigungen ohnehin nahelegen. Bei der streitgegenständlichen Baustelle liege das Auftreten erheblicher Beeinträchtigungen zudem auf der Hand.

Der Bundesgerichtshof hatte im vergangenen Jahr zwar entschieden, dass Mieter die Miete nicht wegen fußballspielender Jugendlicher auf einem nahegelegenen Bolzplatz mindern dürfen (BGH, Urteil vom 29. April 2015 – VIII ZR 197/14 – siehe [Rundschreiben 5/2015](#)). Das Recht der Mieter zur Mietminderung werde im zu entscheidenden Fall aber nicht dadurch ausgeschlossen, dass auch die Vermieterin die Beeinträchtigungen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs begründen nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarung grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehrmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Hiermit solle nicht lediglich Kinderlärm privilegiert werden. Soweit die Vermieterin sich wegen fehlender eigener Abwehrmöglichkeit auf einen solchen Ausschluss des Minderungsrechts der Mieter beruft, ist sie hierfür allerdings darlegungs- und



beweispflichtig. Die Vermieterin hat diesen Beweis jedoch nicht erbracht.

Urteil  
 14. Januar 2016  
 31 S 20691/14



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

## 2. Steuerrecht

### BFH:

#### Nur zeitweise beruflich genutztes Zimmer kann nicht von der Steuer abgesetzt werden

**E**in nur zeitweise beruflich genutzter Raum kann nicht teilweise von der Steuer abgesetzt werden. Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer können auch weiterhin nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn ein Zimmer nahezu ausschließlich der beruflichen Nutzung dient und hinreichend vom privaten Bereich der Lebensführung abgegrenzt werden kann.

Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer sowie die Kosten der Ausstattung sind grundsätzlich nicht steuerlich absetzbar. Dies gilt ausnahmsweise nicht, wenn für die berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. In diesem Fall wird die Höhe der abziehbaren Aufwendungen auf 1.250 Euro begrenzt. Diese Beschränkung der Höhe nach gilt nicht, wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 1 EStG).

Im zu entscheidenden Fall war streitig, ob die Kosten für einen Wohnraum, der zu 60 Prozent

zur Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung und zu 40 Prozent privat genutzt wird, anteilig als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sind.

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs ist der Ansicht, dass die nahezu ausschließlich berufliche Nutzung Voraussetzung dafür ist, dass die Aufwendungen für ein Arbeitszimmer (z.B. anteilige Miete, Zinsaufwendungen, Abschreibungen) steuerlich in Abzug gebracht werden dürfen. Fehlt es hieran, seien die Aufwendungen hierfür insgesamt nicht abziehbar. Damit scheidet eine Aufteilung und anteilige Berücksichtigung im Umfang der betrieblichen oder beruflichen Verwendung aus. Der Große Senat des Bundesfinanzhofs schließt sich damit der bisher herrschenden Rechtsprechung an.

Urteil  
 27. Juli 2015  
 GrS 1/14



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



### 3. Wohnungseigentumsrecht

#### BGH:

#### Erstattung der Kosten für eigenmächtige Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums

**E**in Wohnungseigentümer kann von den anderen Wohnungseigentümern nur Ersatz der Kosten für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums verlangen, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. (§ 21 Abs. 2 WEG).

Im zu entscheidenden Fall verlangt eine Wohnungseigentümerin von der Wohnungseigentümergeinschaft unter anderem Ersatz von Kosten der Sanierung der Kellersohle im Bereich ihrer Souterrainwohnung. Als die Wohnungseigentümergeinschaft im Jahre 2003 entstand, hatte die Wohnanlage einen erheblichen Sanierungsstau. In einer Eigentüerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer einen von einem Architektenbüro vorgelegten Plan zur Sanierung der Anlage. Die dort vorgesehene Sanierung der Kellersohle sollte allerdings zunächst zurückgestellt werden. Es sollte abgewartet werden, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese Maßnahme zu beheben sei. Anlass hierfür waren die hohen Kosten, aber auch Zweifel an der Verantwortlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümerin ließ die Kellersohle ihrer Souterrainwohnung nach dem Erwerb mit einem Kostenaufwand von rund 15.000 Euro sanieren. Sie verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft Ersatz, was die Wohnungseigentümer in einer Versammlung ablehnten.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Wohnungseigentümerin keinen Anspruch auf

Ersatz der Kosten für die Sanierung der Kellersohle zusteht. Es sei zwar jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentums unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Diese Voraussetzungen liegen bei der Sanierung der Kellersohle aber nicht vor. Die Maßnahmen dienen vielmehr dazu, die Kellersohle dauerhaft zu sanieren.

Zudem bestehe insbesondere auch kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Ein Bereicherungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers komme nur in Betracht, wenn die konkret durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte ausgeführt werden müssen. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, käme die Wohnungseigentümergeinschaft nicht als Schuldner in Betracht. Richtiger Schuldner wären die Wohnungseigentümer gewesen. Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimme sich danach, ob die Maßnahme zum Zeitpunkt der Vornahme erst noch beschlossen werden muss (dann die Wohnungseigentümer) oder ob sie bereits durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft). Durchgeführt werden muss eine Maßnahme entweder wegen eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer oder wegen der im Einzelfall vorliegenden Dringlichkeit. Da noch keine Dringlichkeit vorlag, hätte im zu entscheidenden Fall die Vornahme erst noch beschlossen werden müssen. Somit wären die Wohnungseigentümer der richtige Schuldner gewesen.

Urteil  
 25. September 2015  
 V ZR 246/14



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