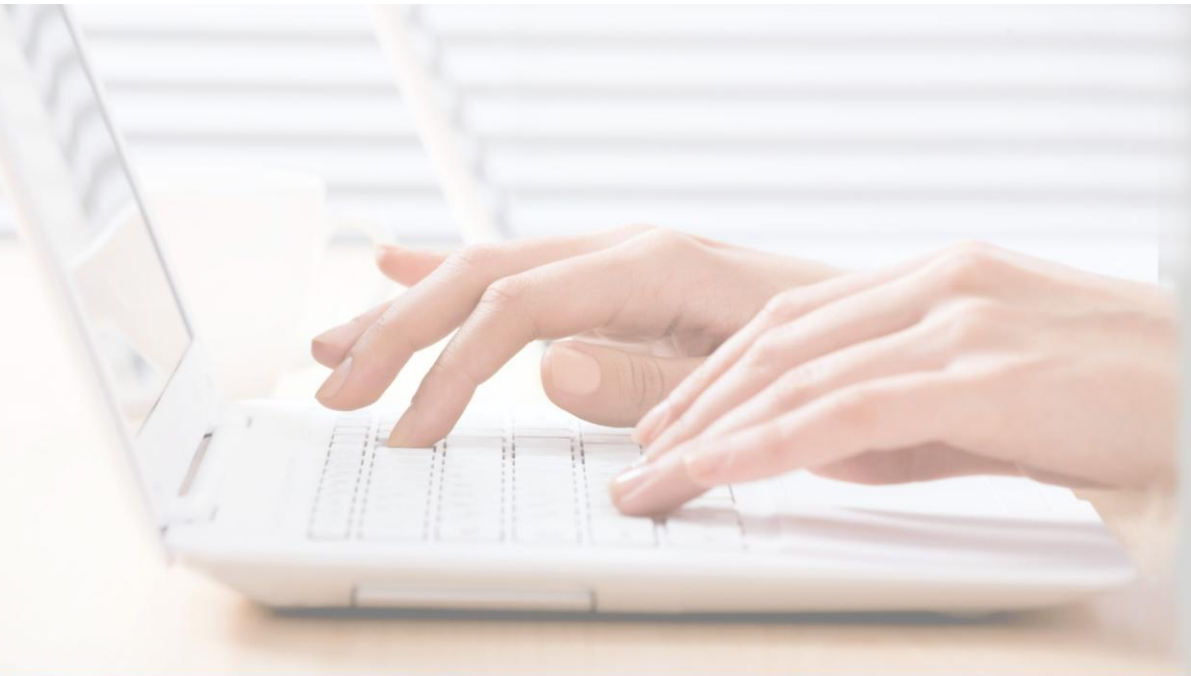




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 2/2017

Sonnenstraße 11 | 80331 München | Telefon 089 / 5404133-0 | Fax 089 / 5404133-55
info@haus-und-grund-bayern.de | www.haus-und-grund-bayern.de



Inhaltsverzeichnis

I. Neues für Ihre Vereinsarbeit	1
Bau- und Handwerkervertrag	
Muster von Haus & Grund Deutschland aktualisiert	1
Altbauaktivierung	
Fachveranstaltung in Plauen	1
Neuer Flyer	
Maklersuche leicht gemacht!	2
II. Gesetzgebung	2
Alternative Streitbeilegung	
Neue Informationspflichten	2
Gebäudeenergiegesetz	
Zusammenführung von Energieeinsparrecht und EEWärmeG	3
Umfrage	
Sinnvolle Maßnahmen zum Klimaschutz	4
III. Rechtsprechung	5
1. Mietrecht	
BGH: Mieter muss bei verspäteter Rückgabe Marktmiete zahlen	5
BGH: Keine längere Frist für Betriebskostenabrechnung wegen WEG-Abrechnung	6
BGH: Mündliche Vertragsänderung trotz doppelter Schriftformklausel möglich	6
2. Wohnungseigentumsrecht	
BGH: Verantwortung für Erfüllung bauordnungsrechtlicher Vorgaben	7
3. Bauen & Kaufen	
BGH: Kündigungsrecht einer Bausparkasse zehn Jahre nach Zuteilungsreife	8
4. Steuern und andere Abgaben	
BVerwG: Rundfunkbeitrag für Zweitwohnung rechtmäßig	9



I. Neues für Ihre Vereinsarbeit

Bau- und Handwerkervertrag

Muster von Haus & Grund Deutschland aktualisiert

Haus & Grund Deutschland und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe geben gemeinsam einen kostenlosen Bau- und einen kostenlosen Handwerkervertrag heraus. Die Verträge wurden nun an die aktuelle Gesetzeslage angepasst.

So wurden die seit dem 1. Februar 2017 bestehenden Informationspflichten für Unternehmer nach § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz berücksichtigt (siehe [unten](#)). Außerdem wurden die Verträge im Hinblick auf den am 1. Oktober 2016 in Kraft getretenen § 309 Nr. 13 BGB abgeändert. Nach dieser Regelung ist in nicht-notariellen Verträgen, die ab 1. Oktober 2016 mit Verbrauchern geschlossen werden, eine Bestimmung in den AGB unwirksam, durch die Anzeigen oder Erklärungen, die dem Verwender

oder einem Dritten gegenüber abzugeben sind, wenn sie eine strengere Form als die Schriftform vorsieht (siehe [Rundschreiben 11/2016](#)).



Bauvertrag
[Hier klicken](#)



Handwerkervertrag
[Hier klicken](#)

Altbauaktivierung

Fachveranstaltung in Plauen

Der Umgang mit leerstehenden und sanierungsbedürftigen Altbauten ist gerade in stagnierenden und schrumpfenden Kommunen eine Herausforderung. Dabei sind in den vergangenen Jahren schon eine Reihe von Ansätzen für die Altbauaktivierung entwickelt und erprobt worden. Bei der Fachveranstaltung „Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen“ am 16. März 2017 in Plauen werden in vier Fallstudien Städten Strategien und Erfahrungen präsentiert und Erkenntnisse diskutiert.

Ziel der Fachveranstaltung ist es, einen Überblick über die aktuellen Entwicklungstendenzen und Problemlagen für innerstädtische Altbaubestände im Quartierskontext zu gewinnen. Zudem sollen

die wegweisenden strategischen Ansätze, effektive Kommunikationskonzepte und pragmatische Lösungen, die in den vergangenen Jahren vielerorts entwickelt und erprobt wurden, bekannter gemacht werden. Die Veranstaltung ist für diejenigen Vertreter von Haus & Grund-Vereinen hervorragend geeignet, die sich zu diesem Thema informieren und mögliche Handlungsansätze kennenlernen möchten.

Veranstalter ist das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Die Informationsveranstaltung findet am 16. März 2017 im Rathaus der sächsischen Stadt Plauen statt. Die Teilnahme an dieser Veranstaltung ist kostenlos. Beachten Sie



bitte, dass die Teilnehmerzahl begrenzt ist. Die Anmeldungen werden nach der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. Bitte nutzen Sie zur

Anmeldung das folgende Anmeldeformular. Weitere Informationen können Sie dem folgenden Programm entnehmen.



Programm
[Hier klicken](#)



Anmeldeformular
[Hier klicken](#)

Neuer Flyer

Maklersuche leicht gemacht!

Wer eine Immobilie möglichst zeitnah und zu einem guten Preis verkaufen oder zu einer angemessenen Miete vermieten möchte, dem kann die Hilfe eines Maklers unter Umständen Zeit, Geld und Nerven sparen. Die Qualität der Arbeit eines Maklers lässt sich zwar leider nicht auf den ersten Blick erkennen. Um Ihre Mitglieder bei der Suche nach einem guten, seriösen und kompetenten Makler zu unterstützen hat Haus & Grund Bayern den Flyer „Maklersuche leicht gemacht!“ erstellt.

Der Flyer greift die wichtigsten Fragen rund um die Maklersuche auf.



Flyer
 „Maklersuche leicht gemacht!“
[Hier klicken](#)

II. Gesetzgebung

Alternative Streitbeilegung

Neue Informationspflichten

Seit dem 1. Februar 2017 sind Unternehmen grundsätzlich dazu verpflichtet, Verbraucher einfach und verständlich zu informieren, ob sie an einem Schlichtungsverfahren teilnehmen. Dies sieht das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) vor (siehe [Rundschreiben 2/2016](#)). Eine

Pflicht zur Teilnahme am Schlichtungsverfahren gibt es nicht, aber auch wer nicht am Schlichtungsverfahren teilnehmen will, muss das mitteilen.

Die Informationspflichten nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz treffen grundsätzlich alle Unternehmer, die Verträge mit Verbrauchern



schließen und eine Webseite unterhalten oder Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) verwenden. Ausgenommen von der allgemeinen Informationspflicht sind lediglich Kleinunternehmer mit zehn oder weniger Beschäftigten, sofern sie nicht zur Schlichtung verpflichtet sind.

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

Die Informationen darüber, ob das Unternehmen grundsätzlich an einem alternativen Streitbeilegungsverfahren teilnimmt und welche konkreten Verbraucherschlichtungsstellen gegebenenfalls bei einer Streitigkeit zuständig wären,

sind dem Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich auf der Webseite und in den AGB mitzuteilen.

Neben dieser allgemeinen Informationspflicht sieht das Gesetz auch konkrete Informationspflichten für den Fall vor, dass eine Streitigkeit zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher über einen Verbrauchervertrag bereits entstanden ist und nicht beigelegt werden konnte. Das Unternehmen muss den Verbraucher in diesem Fall über seine Teilnahmebereitschaft oder -verpflichtung an dem Schlichtungsverfahren informieren und wiederum konkrete Angaben zur zuständigen Verbraucherschlichtungsstellen machen.

Bereits seit dem 9. Januar 2016 müssen Online-Händler und Rechtsanwälte auf ihren Webseiten einen Link zu Online-Streitbeilegungs-Plattform (OS-Plattform) der EU setzen und ihre E-Mail-Adresse angeben (siehe [Rundschreiben 2/2016](#)).

Gebäudeenergiegesetz

Zusammenführung von Energieeinsparrecht und EEWärmeG

Die seit langem geplante Zusammenführung von Energieeinsparrecht und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wurde nun umgesetzt. Bundeswirtschaftsministerium und Bundesumweltministerium haben Ende Januar den Referentenentwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt. Die für den 15. Februar geplante Verabschiedung des Gesetzes im Bundeskabinett wurde jedoch verschoben.

Das Gebäudeenergiegesetz vereint die drei bestehenden Regelwerke Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und EEWärmeG und soll am 1. Januar 2018 in Kraft treten. Das seit 2016 bestehende Anforderungsniveau für private Neubauten wurde dabei beibehalten.

Im Wesentlichen sind folgende Neuerungen geplant:

- » Als Niedrigstenergiegebäudestandard für Neubauten der öffentlichen Hand gilt ab 2019 das KfW-Effizienzhaus 55. Für den Neubau privater Wohn- und Nichtwohngebäude wird der entsprechende Standard erst später eingeführt, aber rechtzeitig vor 2021.
- » Das Anforderungssystem wurde von der Endenergie auf die Primärenergie umgestellt. Dementsprechend werden sich die Energieeffizienzklassen im Energieausweis zukünftig nicht mehr an der Endenergie, sondern an der Primärenergie orientieren.
- » Für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs soll ab Ende 2018 nur noch ein einheitliches Berechnungsverfahren, die Neufassung der DIN V 18599, gelten.
- » Bei der Erfüllung der energetischen Standards für Neubauten soll die Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom erleichtert werden. Ebenso soll der Einsatz von effizienten KWK-Anlagen stärker berücksich-



tigt werden, wenn benachbarte Bestandsgebäude mitversorgt werden.

- » Die Primärenergiefaktoren, die entscheidend für den Primärenergieeinsatz sind, sollen zukünftig in einer separaten Verordnung neu justiert werden.
- » Bei bestehenden Gebäuden ist für die Erstellung eines Energieausweises in Zukunft eine Vor-Ort-Begehung oder die Übersendung geeigneter Fotos erforderlich.
- » Zudem wird der Energieausweis neben dem Energiekennwert auch eine Angabe über die Treibhausgasemissionen (CO₂-Äquivalent) enthalten.

Haus & Grund Deutschland hat sich in seiner Stellungnahme für die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, gegen den Zwang zum Einsatz erneuerbarer Energien und zum Anschluss an ein Fernwärmenetz, gegen weitere Verschärfungen zum Energieausweis sowie für Erleichterungen bei der Nutzung von Strom aus erneuerba-

ren Energien und der Energieversorgung im Quartier ausgesprochen.

Die für den 15. Februar geplante Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes im Bundeskabinett wurde auf Drängen einiger Mitglieder der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag verschoben.



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



Referentenentwurf
[Hier klicken](#)

ZV

Umfrage

Sinnvolle Maßnahmen zum Klimaschutz

Im Rahmen einer Doktorarbeit an der BTU Cottbus-Senftenberg wird erforscht, welche Maßnahmen private Eigentümer zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung als sinnvoll erachten. Ziel einer in diesem Zusammenhang getätigten Umfrage ist es, die bisherigen und geplanten Aktivitäten private Eigentümer in diesem Zusammenhang zu ermitteln. Wir würden uns freuen, wenn Sie Ihre Mitglieder auf die Befragung hinweisen. Die Beteiligung an der Umfrage kann einen Beitrag dazu leisten, dass die Belange und Meinungen der Privaten im angesprochenen Bereich stärker gewürdigt werden.

Aus den Ergebnissen der Umfrage werden Handlungsempfehlungen für die Umsetzung eines neuen stadtplanerischen Instruments abgeleitet.

Damit sollen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen im Quartier weiter vorangetrieben werden. Die Online-Umfrage berücksichtigt die Interessen der Eigentümer in angemessener Art und Weise.

Die Umfrage ist für die Beantwortung durch private Eigentümer konzipiert und im Zeitraum vom 9. Februar bis 31. März 2017 unter folgendem Link zu erreichen:

www.umfrageonline.com/s/kukqhugK

Als Ansprechpartner steht allen Interessierten der verantwortliche Doktorand, Dipl.-Ing. Jens Kunert, für Rückfragen per E-Mail zur Verfügung:

Umfrage.Kunert@gmx.de

ZV



III. Rechtsprechung

1. Mietrecht

BGH:

Mieter muss bei verspäteter Rückgabe Marktmiete zahlen

Mmieter, die trotz Kündigung ihre Wohnung nicht räumen, müssen an den Vermieter eine Nutzungsentschädigung zahlen. Diese bemisst sich an der Miete, die der Vermieter bei einem neuen Mietvertrag erzielen könnte (Marktmiete). Der Vermieter darf also so viel Geld verlangen, wie er von einem neuen Mieter hätte bekommen können. Er muss sich nicht an die Begrenzungen und Fristen halten, die den Mieter bei Mieterhöhungen vor allzu hohen Forderungen schützen sollen. Nicht maßgeblich ist somit die ortsübliche Vergleichsmiete, die aus den in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten in der Gemeinde ermittelt wird.

In dem zu entscheidenden Fall wurde ein 105 m² großes Einfamilienhaus seit 1993 vermietet. 2011 wurde das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt. Trotzdem wohnten die Mieter noch eineinhalb Jahre in dem Haus. Die vereinbarte Miete von 945 Euro sowie die Heizkosten in Höhe von 103 Euro pro Monat zahlten die Mieter weiter. Ein Sachverständiger hat errechnet, dass die Vermieter bei einer Neuvermietung insgesamt Mehreinnahmen von 7.300 Euro hätten erzielen können.

Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als

Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist (§ 546a BGB). Darüber, was „ortsüblich“ im Sinne dieser Regelung ist, wird gestritten. So könnte die Nutzungsentschädigung sich nach den Regelungen über Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) richten.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Mieter die von dem Sachverständigen errechneten 7.300 Euro nachzahlen müssen. „Ortsüblich“ im Sinne des § 546a BGB sei das, was der Vermieter bei einer Neuvermietung der Wohnräume verlangen könnte. Diesen Betrag müssen die Mieter nun als Nutzungsentschädigung an den Vermieter zahlen.

Dieser Anspruch auf die Marktmiete entstehe zudem kraft Gesetzes und könne rückwirkend geltend gemacht werden. Der Vermieter müsse die höhere Marktmiete auch nicht nach Beginn der Vorenthaltung geltend machen. Für die Orientierung der Entschädigung an der Marktmiete komme es zudem nicht darauf an, dass der Vermieter die Wohnung wieder vermieten will. Der Vermieter kann auch (wie im zu entscheidenden Fall) die Wohnung selbst nutzen wollen.

Urteil
18. Januar 2017
VIII ZR 17/16



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



BGH:

Keine längere Frist für Betriebskostenabrechnung wegen WEG-Abrechnung

Der Vermieter einer Eigentumswohnung muss gegenüber seinem Mieter grundsätzlich innerhalb eines Jahres über die Betriebskosten abrechnen. Dies gilt auch dann, wenn der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft die WEG-Abrechnung verspätet erstellt und die Wohnungseigentümer über diese deshalb erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums für die Betriebskostenabrechnung einen Beschluss gefasst haben.

In dem zu entscheidenden Fall verlangt der Vermieter von der Mieterin Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011. Beide Abrechnungen hatte der Vermieter nicht innerhalb der Abrechnungsfrist von einem Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums vorgelegt, sondern erst als die Wohnungseigentümergeinschaft den Beschluss über die WEG-Abrechnung 2010 und 2011 gefasst hatte. Mit seiner Klage macht der Vermieter für die jeweiligen Abrechnungszeiträume dennoch Nachforderungen geltend. Er ist der Ansicht, er habe die Verspätung der Betriebskostenabrechnungen nicht zu vertreten. Es sei ihm nicht möglich gewesen, diese früher vorzulegen, da der damalige und Ende 2012 abberufene Verwalter für diese Zeiträume keine ordnungsgemäßen WEG-Abrechnung erstellt habe, sondern erst die neue Verwaltung, allerdings eben

nach Ablauf des Abrechnungszeitraums für die Betriebskostenabrechnung.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Betriebskostenabrechnung 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).

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Vermieter keine Nachzahlung fordern kann, da er die Betriebskostenabrechnungen verspätet vorgelegt hat. Die Betriebskostenabrechnungen können nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht von einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die WEG-Abrechnung abhängig gemacht werden. Notfalls müsse eine Betriebskostenabrechnung ohne WEG-Abrechnung erstellt werden. Zwar müsse sich der Vermieter ein Verschulden des Verwalters nicht zu rechnen lassen. Aber er sei dazu verpflichtet selbst etwas zu veranlassen, sobald für ihn erkennbar wird, dass die Verwaltung eine ordnungsgemäße WEG-Abrechnung nicht rechtzeitig vorlegen wird (hier: im Lauf des Jahres 2010).

Urteil
 25. Januar 2017
 VIII ZR 249/15



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

BGH:

Mündliche Vertragsänderung trotz doppelter Schriftformklausel möglich

Trotz einer formularmäßigen doppelten Schriftformklausel in einem Gewerbmietvertrag können die Vertragsparteien auch mündlich oder stillschweigend Änderungen am Vertrag vereinbaren.

In dem zu entscheidenden Fall wurden Mietverträge über Gewerberäumen im Dezember 2005 beziehungsweise Mai 2006 schriftlich geschlossen, zunächst ohne eine bestimmte Laufzeit. Die AGB enthielten die Regelung, dass Vertragsän-

derungen einschließlich Änderungen der Schriftformklausel nur wirksam sein sollen, wenn sie schriftlich vereinbart sind (doppelte Schriftformklausel). Im Juli 2006 bestätigte die Vermieterin dem Mieter in einem Schreiben, dass sie eine Änderung des Vertragszwecks gestattet. Die Gewerberäume wurden anschließend verkauft. In einem schriftlichen Nachtrag zum Mietvertrag vereinbarte die neue Vermieterin mit dem Mieter im November 2014, dass das Mietverhältnis nun auf bestimmte Zeit bis zum 31. Dezember 2016



laufen solle. Im Februar 2015 kündigte die neue Vermieterin das Mietverhältnis trotzdem. Der Mieter meint, eine ordentliche Kündigung sei wegen der fest vereinbarten Laufzeit ausgeschlossen. Die Vermieterin meint, da die 2006 vereinbarte Vertragsänderung nicht in Schriftform erfolgt sei, sei die Schriftform insgesamt nicht eingehalten, sodass die Befristung unwirksam sei.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Vermieterin den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit ordentlich kündigen konnte. Der Vertrag entspreche nicht der Schriftform, da die im Juli 2006 vereinbarte Änderung des Vertragszwecks nicht in Schriftform getroffen worden ist. Dies hat zur Folge, dass der Vertrag für unbestimmte Zeit geschlossen war und ordentlich

gekündigt werden konnte (§ 550 BGB). Hieran ändere auch die durch AGB vereinbarte doppelte Schriftformklausel nichts. Die nicht in schriftlicher Form erfolgte Vertragsänderung war nicht wegen Verstoßes gegen die doppelte Schriftformklausel unwirksam. Vereinbaren die Parteien – wenn auch nur mündlich – etwas anderes, so kommt dem Vorrang gegenüber AGB zu. Das Interesse des Klauselverwenders oder gar beider Vertragsparteien, nicht durch nachträgliche mündliche Absprachen die langfristige beiderseitige Bindung zu gefährden, müsse gegenüber dem von den Parteien später übereinstimmend Gewollten zurücktreten.

Beschluss
 25. Januar 2017
 XII ZR 69/16



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

2. Wohnungseigentumsrecht

BGH:

Verantwortung für Erfüllung bauordnungsrechtlicher Vorgaben

Die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Vorgaben im Sondereigentum ist Sache des jeweiligen Sondereigentümers. Der Stellplatznachweis ist dagegen die Aufgabe sämtlicher Wohnungseigentümer.

In dem zu entscheidenden Fall besteht eine Wohnungseigentümergeinschaft aus zwei Personen und drei Wohnungen. Die Dachgeschosswohnung ist in der Teilungserklärung zwar als „Wohnung“ bezeichnet, aber bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigt. Der Eigentümer der Dachgeschosswohnung möchte diese nun als Wohnung nutzen und stellte deshalb einen Bauantrag. Die Stadt gab ihm unter anderem auf, einen Standsicherheits- und Brandschutznachweis zu erbringen sowie für die Wohnung einen PKW-Stellplatz nachzuweisen oder einen Verzicht auf den Stellplatznachweis zu beantragen. In einer Eigentümerversammlung wurde mit Stimmenmehrheit beschlossen, auf Kosten der Gemeinschaft durch Fachleute klären zu lassen, welche Maßnahmen am Haus durchgeführt werden müssen, um einen bauordnungsgemäßen

Zustand zu erreichen. Weiter wurde beschlossen, auf Kosten der Gemeinschaft einen Verzicht auf den Stellplatznachweis zu beantragen. Die Eigentümerin der Wohnung im Obergeschoss hat gegen die Beschlüsse Anfechtungsklage erhoben, da sie nicht an den durch den Beschlüssen entstehenden Kosten beteiligt werden möchte.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Beschluss bezüglich der Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen am Haus nichtig ist, soweit er sich auf das Sondereigentum bezieht. Über das Sondereigentum bestehe keine Beschlusskompetenz. Grundsätzlich sei es Sache des jeweiligen Sondereigentümers, etwaige das Sondereigentum betreffende bauordnungsrechtliche Vorgaben, etwa den Einbau einer Toilette und einer Dusche, auf eigene Kosten zu erfüllen. Im Übrigen entspreche der Beschluss aber ordnungsgemäßer Verwaltung, zu der auch die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums gehört. Die hierfür anfallenden Kosten müssen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile



tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Das gelte auch für die Kosten der Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis Aufgabe aller Wohnungseigentümer ist, wenn (wie hier) die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis bei der Aufteilung nicht vollständig erfüllt worden sind. Die hierfür anfallenden Kosten müssen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile

tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen betreffe die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums, die auf die bauliche Anlage und nicht auf eine einzelne Einheit bezogen ist. Es sei Aufgabe aller Wohnungseigentümer, die für die drei Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Urteil
 9. Dezember 2016
 V ZR 84/16



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

3. Bauen & Kaufen

BGH:

Kündigungsrecht einer Bausparkasse zehn Jahre nach Zuteilungsreife

Eine Bausparkasse kann Bausparverträge kündigen, wenn die Verträge seit mehr als zehn Jahren zuteilungsreif sind, auch wenn diese noch nicht voll bespart sind.

In den zu entscheidenden Fällen hatte eine Bausparkasse zwei Bausparern einen Vertrag von 1978 bzw. zwei Verträge von 1999 gekündigt, nachdem die Bausparverträge jeweils mehr als zehn Jahre zuteilungsreif waren. Die Bausparere sind der Ansicht, dass die Kündigungen der Bausparverträge durch die Bausparkasse unwirksam sind.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass Bausparverträge im Regelfall zehn Jahre nach Zuteilungsreife kündbar sind. Auf die Bausparverträge sei Darlehensrecht anzuwenden. Während der Ansparphase eines Bausparvertrages

sei die Bausparkasse Darlehensnehmerin und der Bausparer Darlehensgeber. Erst mit der Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens komme es zu einem Rollenwechsel. Die Kündigungsvorschrift des § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB sei auch zugunsten einer Bausparkasse als Darlehensnehmerin anwendbar. Nach dieser Regelung hat jeder Darlehensnehmer nach Ablauf von zehn Jahren nach Empfang des Darlehens die Möglichkeit, sich durch Kündigung vom Vertrag zu lösen. Mit dem Eintritt der erstmaligen Zuteilungsreife hat die Bausparkasse unter Berücksichtigung des Zwecks des Bausparvertrages das Darlehen des Bausparers vollständig empfangen.

Urteil
 21. Februar 2017
 XI ZR 185/16
 XI ZR 272/16



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



4. Steuern und andere Abgaben

BVerwG:

Rundfunkbeitrag für Zweitwohnung rechtmäßig

Wer eine Zweitwohnung besitzt, muss auch dort den Rundfunkbeitrag bezahlen, sogar wenn er sowohl in seiner Erst- als auch in seiner Zweitwohnung jeweils allein wohnt.

Seit dem 1. Januar 2013 knüpft der Rundfunkbeitrag nicht mehr an den Besitz eines Rundfunkempfangsgeräts an, sondern an das Innehaben einer Wohnung. In dem zu entscheidenden Fall wehren sich Beitragspflichtige unter anderem gegen ihre Heranziehung zum Rundfunkbeitrag als Inhaber einer Zweitwohnung.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits mehrfach entschieden, dass die Beitragspflicht für Wohnungsinhaber mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Neu war aber die Frage, was für Zweitwohnungen gilt, insbesondere da in den zu entscheidenden Fällen die Beitragspflichtigen in ihren Wohnungen jeweils allein wohnen. Dennoch müssen sie zwei Mal den Rundfunkbeitrag

bezahlen (obwohl sie nicht in beiden Wohnungen gleichzeitig fernsehen können).

Das Bundesverwaltungsgericht ist der Ansicht, dass solche Härten hinzunehmen sind, der Rundfunkbeitrag also auch für eine Zweitwohnung erhoben werden darf. Es sei davon auszugehen, dass nur wenige Personen von der Regelung betroffen seien, die allein sowohl in einer Erst- als auch in einer Zweitwohnung lebten. Außerdem sei es praktikabler, wenn auch Zweitwohnungsbesitzer generell Rundfunkbeitrag zahlen, da sonst geprüft werden müsse, ob der Beitragspflichtige wirklich in beiden Wohnungen allein wohnt.

Zu dieser Problematik sind bereits mehrere Verfassungsbeschwerden vor dem Bundesverfassungsgericht anhängig.

Urteil
25. Januar 2017
6 C 7.16 u.a.



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