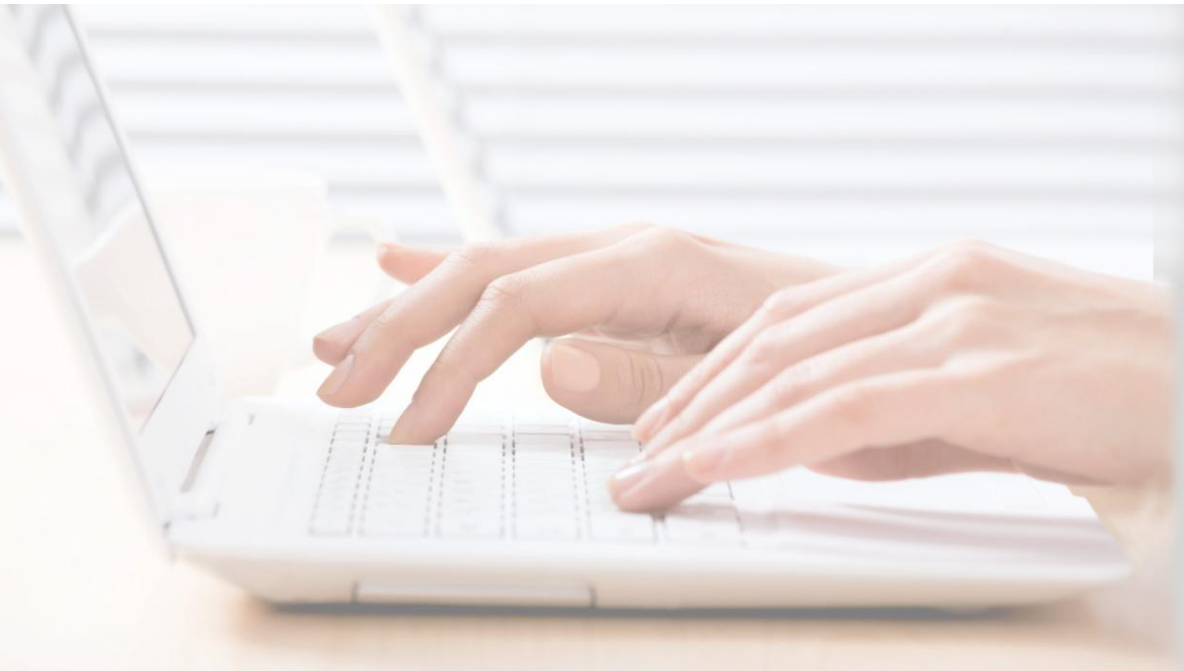




**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

# Rundschreiben 4/2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Neues für Ihre Vereinsarbeit</b>	<b>1</b>
<b>Neues Infoblatt</b>	
Schutz vor Wohnungseinbrüchen.....	1
<b>Corporate Design</b>	
Icons für Haus & Grund.....	1
<b>II. Gesetzgebung</b>	<b>2</b>
<b>2. Mietrechtsnovellierungsgesetz</b>	
Referentenentwurf liegt vor .....	2
<b>Steuernachlass für Hausbesitzer</b>	
Kosten für Straßenausbau sind absetzbar .....	3
<b>Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG</b>	
Bauministerkonferenz lehnt aktuelle Pläne ab .....	3
<b>Wohnungsbau-Offensive</b>	
Position von Haus & Grund Deutschland .....	4
<b>III. Rechtsprechung</b>	<b>5</b>
<b>1. Mietrecht</b>	
BGH: Mieterin muss für verschwundene Einbauküche zahlen .....	5
BGH: Durchsetzung eines Räumungsanspruchs nach ordentlicher Kündigung .....	6
AG München: Einmal Aufzug, immer Aufzug .....	7
AG München: Überbelegung der Wohnung durch Kinder berechtigt zur Kündigung .....	7
<b>2. Wohnungseigentumsrecht</b>	
BGH: Wohnungseigentümergeinschaft darf Sachmängelhaftung gerichtlich durchsetzen .....	8
<b>3. Steuerrecht</b>	
BFH: Fahrtkosten bei Vermietung regelmäßig in voller Höhe absetzbar .....	9
<b>4. Verschiedenes</b>	
BGH: Energieversorger müssen Gas möglichst günstig einkaufen .....	10



## I. Neues für Ihre Vereinsarbeit

### Neues Infoblatt

## Schutz vor Wohnungseinbrüchen

**N**ach der polizeilichen Kriminalstatistik sind die Wohnungseinbrüche 2015 wie in den vergangenen Jahren weiter gestiegen. Schon im Koalitionsvertrag hatten CDU, CSU und SPD vereinbart, den Schutz vor Wohnungseinbrüchen zu verbessern und präventive Maßnahmen der Bürger zu unterstützen. Die KfW hat daher ihre Förderprogramme erweitert. Mehr Informationen sind in dem neuen Infoblatt 42 „Schutz gegen Wohnungseinbruch | Förderprogramme des Staates“ enthalten.

So werden beispielsweise einbruchshemmende Maßnahmen nun auch losgelöst von sonstigen Vorhaben gefördert. Es werden zinsverbilligte Kredite sowie Zuschüsse gewährt. Diese können von Eigentümern, Vermietern und Mietern abgerufen werden.

Neben baulichen Maßnahmen kann aber auch das richtige Verhalten der Bewohner vor Einbrüchen schützen. Das beigefügte Hinweisblatt kann verwendet werden, um Mieter per Aushang oder direktes Aushändigen über einbruchsvorbeugendes Verhalten zu informieren.



Haus & Grund Deutschland  
INFO.42  
Schutz gegen Wohnungseinbruch  
Förderprogramme des Staates  
[Hier klicken](#)



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

### Corporate Design

## Icons für Haus & Grund

**E**s wurde ein neues Icon-Set für Haus & Grund entworfen. Dieses passt in das Corporate Design von Haus & Grund und kann von allen Haus & Grund-Vereinen, Leistungsgesellschaften sowie Redaktionen der Haus & Grund-Mitgliederpublikationen verwendet werden. Mit diesen Icons können beispielsweise Texttypen und Themen hervorgehoben werden.

Das Haus & Grund Icon-Set kann hier heruntergeladen werden:



Haus & Grund Icon-Set  
EPS-, JPG- und PDF-Format  
[Hier klicken](#)



## II. Gesetzgebung

### 2. Mietrechtsnovellierungsgesetz

### Referentenentwurf liegt vor

**D**as Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat den Referentenentwurf zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften (2. Mietrechtsnovellierungsgesetz – 2. MietNovG) nebst Referentenentwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MietspiegelV) in die Ressortabstimmung gegeben.

Geregelt werden im Wesentlichen folgende Punkte:

#### Mietspiegel

- » Erweiterung des **Bezugszeitraums** der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB-E)
- » Konkretisierung der **Anforderungen** an Mietspiegel vor allem durch eine Mietspiegelverordnung der Bundesregierung, in der insbesondere für qualifizierte Mietspiegel Grundsätze aufgestellt werden (§ 558e Abs. 1 BGB-E und MietspiegelV)
- » Einführung von **datenschutzrechtlichen Regelungen** zur Erstellung von Mietspiegeln (§ 558e Abs. 2 BGB-E)
- » **Vermutung**, dass ein **qualifizierter Mietspiegel** vorliegt, wenn sowohl die Gemeinde als auch die Interessenvertreter von Mietern und Vermietern den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt haben (§ 558d Abs. 1 Satz 3 BGB-E)
- » Ein qualifizierter Mietspiegel wird als schriftliches gerichtliches **Sachverständigengutachten** behandelt (§ 558d Abs. 3 BGB-E)

#### Modernisierungen

- » Vermieter kann die jährliche Miete nur noch um **8 Prozent** der Modernisierungskosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB-E)

- » Einführung einer **Kappungsgrenze** (Miete darf infolge der Modernisierung nur um höchstens 3 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb von acht Jahren erhöht werden) und eines Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes (§ 559 Abs. 3a BGB-E)
- » Konkretisierung der **Härtefallklausel** durch Einführung eines Regelbeispiels: Härte liegt regelmäßig vor, wenn mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete einschließlich Heizkosten gezahlt werden muss (§ 559 Abs. 4 Satz 2 BGB-E)
- » Einführung eines alternativen **vereinfachten Verfahrens** für Vermieter zur Berechnung der Mieterhöhung nach Modernisierung: Bei Maßnahmen von höchstens 10.000 Euro/Wohnung müssen Instandsetzungskosten nicht angegeben werden, sondern werden pauschal in Höhe von 50 Prozent abgezogen; gleichzeitig finden Kappungsgrenze und Härtefalleinwand (s.o.) keine Anwendung (§ 559c BGB-E)
- » Klarstellung, dass **alters- und behindertengerechter Umbau** eine Modernisierung ist, wenn Wohnung für diesen Personenkreis bestimmt ist (§ 555b Nr. 8 BGB-E)

#### Wohnfläche

- » Bei Mieterhöhungen und Betriebskosten ist allein **tatsächliche Fläche** maßgeblich (§ 556a Satz 1a, § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB)
- » Klarstellung, dass bei **Unterschreitung** der tatsächlichen Fläche um **mehr als zehn Prozent** ein zur Minderung führender erheblicher Mangel vorliegt (§ 536 Abs. 1 Satz 4 und 5 BGB-E)
- » Kein Zwang zur Vereinbarung der Wohnfläche, aber im Zweifel die **Wohnflächenverordnung** anwendbar. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zu einem Viertel anzurechnen (§ 554 BGB-E).



### Kündigung wegen Zahlungsverzugs

- » Besondere mieterschützende Regelungen für eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs, insbesondere **Schonfristregelung**, werden auf eine **ordentliche Kündigung** aus demselben Grund übertragen (§ 573 Abs. 3 BGB-E)
- » Möglichkeit zur **Schonfristzahlung** in beiden Fällen weiterhin **nur einmal** in zwei Jahren

ZV



Referentenentwurf  
 Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz  
[Hier klicken](#)



Referentenentwurf  
 Mietspiegelverordnung  
[Hier klicken](#)

### Steuernachlass für Hausbesitzer

## Kosten für Straßenausbau sind absetzbar

**A**rbeitskosten, die beim Straßenausbau und anderen kommunalen Tätigkeiten anfallen, sind als haushaltsnahe Handwerkerleistungen absetzbar. Obwohl es zwischen Bund, Ländern und Kommunen Unstimmigkeiten gibt, rät das bayerische Finanzministerium, schon jetzt die Arbeitskosten auf der Steuererklärung anzugeben. Auslöser der neuen Entwicklung ist ein [Urteil des Finanzgerichts Nürnberg vom 24. Juni 2015](#), das einem Grundeigentümer Recht gab, der die Lohnkosten seines Bescheids zum Straßenausbaubeitrag absetzen wollte.

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat erklärt, dass das Urteil in vergleichbaren Fällen angewendet werden kann. Damit müssen die einzelnen Finanzämter künftig Arbeitskosten auch bei kommunalen Leistungen, die auf die

Bürger umgelegt werden, bei der Steuererklärung berücksichtigen. Absetzbar sind 20 Prozent der Kosten, höchstens 1.200 Euro im Jahr (§ 35a Abs. 3 EStG). Neben dem Straßenausbau sind auch kommunale Bescheide über Erschließungsbeiträge beim Ausbau einer Straße, bei Wasser- und Abwasseranschlüssen sowie eventuell bei den sogenannten Verbesserungsbeiträgen (Erweiterung/Neubau einer Kläranlage) anrechenbar, sofern die Arbeitskosten in einem Bescheid extra ausgewiesen sind. In der Regel ist das bisher nicht der Fall.



Bayerisches Landesamt für Steuern  
 Verfügung  
[Hier klicken](#)

### Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG

## Bauministerkonferenz lehnt aktuelle Pläne ab

**D**er Abgleich von Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ist bereits im Koalitionsvertrag von 2013 verankert. Die Bauminister der Länder haben die Notwendigkeit der Neukonzeption beider Re-

gelungen angesichts der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen auf ihrer letzten Konferenz im Herbst 2015 nochmals bekräftigt. Auf der Sonderkonferenz der Bauminister am 13. April 2016 wurden nun erste Pläne zur Novellierung von



**EnEV und EEWärmeG vorgestellt. Die Bauministerkonferenz war jedoch mit dem von der Bundesregierung vorgelegten Gutachten zur EnEV 2017 nicht zufrieden.**

Bezweifelt wird, dass die Forderungen nach Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Vereinfachung erfüllt werden. Die Bauministerkonferenz konnte nicht erkennen, dass eine hohe Klimaschutzwirkung mit wirtschaftlich vertretbaren Bau- und Bewirtschaftungskosten erreicht wird, und mahnt daher die zugesagte Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft an, um gemeinsam Modelle für die Neugestaltung von EnEV und EEWärmeG zu erarbeiten (siehe unten: Protokoll der Bauministerkonferenz).

Das Gutachten zur EnEV 2017, das im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit erstellt wurde, enthält Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur geplanten Novellierung und Empfehlungen zur Ausgestaltung der EnEV und EEWärmeG. Im Wesentlichen sind folgende Aussagen enthalten:

- » Die aktuell verwendeten Anforderungsgrößen „Primärenergiebedarf“ ( $Q_p$ ) und „Transformationswärmeverlust“ ( $H_T'$ ) sollen weiterhin verwendet werden. Jedoch soll der Primärenergiefaktor für Strom, unabhängig von der Entwicklung des deutschen Stromerzeugungsmixes, nicht weiter abgesenkt werden.
- » Zum besseren Vergleich der Energiekennwerte wird ein einheitliches, aber vereinfachtes Berechnungsverfahren in Anlehnung an die DIN V 18599 empfohlen, das einen geringen Anwendungsaufwand vergleichbar

mit der DIN V 4108-6/4701-10 hat und realistische Berechnungsergebnisse für den Gebäudebestand liefern soll.

- » Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit ist beim Anforderungsniveau  $Q_p$  55 % und  $H_T'$  85 % bzw.  $Q_p$  55 % und  $H_T'$  70 % (KfW-Effizienzhaus 55) für Neubauten nur bei den Varianten mit Wärmepumpen (Luft/Wasser- und Sole/Wasser-Wärmepumpe) möglich.
- » Die vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für den Gebäudebestand führen im Fall der Erneuerung, des Austauschs oder des erstmaligen Einsatzes von Außenbauteilen zu geringeren U-Werten (Wärmedurchgangskoeffizienten) als in der aktuellen EnEV festgeschrieben.

Von der Immobilienwirtschaft werden die Annahmen des Gutachtens zur Amortisation als unrealistisch eingeschätzt. Die Immobilienverbände wurden bei der Erstellung des Gutachtens nicht befragt. Geplant ist, die Novellierung der EnEV noch im Juni im Kabinett zu beschließen.

ZV



EnEV 2017  
Gutachten  
[Hier klicken](#)



Bauministerkonferenz  
Protokoll  
[Hier klicken](#)

## Wohnungsbau-Offensive

### Position von Haus & Grund Deutschland

**V**or dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in begehrten Quartieren von Groß- und Universitätsstädten hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ein 10-Punkte-Programm (Wohnungsbau-Offensive) vorgelegt, um den Wohnungsneubau zu forcieren (siehe [Rundschrei-](#)

[ben 1/2016](#)). Haus & Grund Deutschland hat nun seine Position zu den angesprochenen Themen veröffentlicht.

Die Wohnungsbau-Offensive stellt eine komprimierte Form der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen dar. Aufgrund der anhaltenden politischen Diskussion um die Umsetzung der Ergebnisse des Bündnisses und



insbesondere der Ende März 2016 beschlossenen zusätzlichen Förderung des Wohnungsneubaus (500 Millionen Euro p.a.) und des Stadtentwicklungsprogramms Soziale Stadt (300 Millionen Euro p.a.) und der zu erwartenden Verteilungskämpfe um die detaillierte Verwendung dieser Mittel hat Haus & Grund Deutschland nun seine Position zu den angesprochenen Themen schriftlich fixiert.

Das Positionspapier von Haus & Grund Deutschland zu der Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung und weiteren nachgelagerten Themen finden Sie hier:



[Haus & Grund Deutschland  
Wohnungsbau-Offensive  
Position  
Hier klicken](#)

## III. Rechtsprechung

### 1. Mietrecht

#### BGH:

##### Mieterin muss für verschwundene Einbauküche zahlen

**E**ine Mieterin darf die Miete für eine Wohnung nicht mindern, wenn eine im Keller der Mietwohnung eingelagerte Einbauküche gestohlen wird und die Mietparteien verabredet hatten, dass der Vermieter der Mieterin bis auf Weiteres keine Küche mehr zum Gebrauch stellen muss.

Entsteht während der Mietzeit ein Mangel, der die Tauglichkeit einer Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten (§ 536 Abs. 1 BGB).

Eine Wohnung in Berlin war ursprünglich mit einer Einbauküche ausgestattet. Nach einer gleichzeitig mit dem Mietvertrag vom 26. März 1997 geschlossenen Zusatzvereinbarung hatte die Mieterin eine Gesamtmiete in Höhe von 964,72 DM zu zahlen, wovon ein Betrag in Höhe von 34,64 DM (17,71 Euro) auf die Einbauküche entfiel. Im Jahr 2010 bat die Mieterin, die Einbauküche durch eine eigene Kücheneinrichtung ersetzen zu dürfen. Die Vermieterin erklärte sich damit einverstanden, machte dies aber von be-

stimmten Bedingungen abhängig, die die Mieterin akzeptierte. Die Parteien vereinbarten, dass die Mieterin die bisher eingebaute Küche auf ihre Verantwortung sachgerecht zu lagern und bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen bauseitigen Zustand wieder herzustellen habe. Die Mieterin zahlte nach dem Einbau der eigenen Küche zunächst die bisherige Miete (inklusive des für die Küche ausgewiesenen Zuschlags) weiter. Am 9. Februar 2014 wurde die von ihr in einem Kellerraum gelagerte Küche entwendet. Ihre Versicherung zahlte einen Entschädigungsbetrag von 2.790 Euro, der der Vermieterin zufluss. Die Mieterin meint, die in der Zusatzvereinbarung vom 26. März 1997 für die Nutzung der Einbauküche der Vermieterin vorgesehene anteilige Miete nicht mehr entrichten zu müssen, da diese Küche ihr infolge des Diebstahls nicht mehr zur Verfügung stehe.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Verlust der im Keller eingelagerten Einbauküche nicht zur Minderung der Miete führt. Denn mit der im Jahr 2010 getroffenen Abrede, dass die Mieterin die vorhandene Küche gegen eine Küche eigener Wahl austauschen durfte, die ausgebaut aber aufzubewahren hatte,



haben die Parteien den Mietvertrag unter Beibehaltung der vereinbarten Gesamtmiete dahin abgeändert, dass sich die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters jedenfalls solange nicht auf eine Einbauküche erstreckte, als die Mieterin die Wohnung selbst mit einer Küche ausgestattet hatte. Durch das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten und von der Mieterin

derzeit nicht benötigten KÜcheneinrichtung sei deshalb keine nachteilige Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit eingetreten, sodass ein zur Mietminderung führender Mangel der Mietsache nicht vorliege.

Urteil  
 13. April 2016  
 VIII ZR 198/15



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

## BGH:

### Durchsetzung eines Räumungsanspruchs nach ordentlicher Kündigung

**Die Durchsetzung eines auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gestützten Räumungsanspruchs ist mit Rücksicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben verwehrt, wenn sich die Mieter bemühen, die Mietzahlung umgehend wieder aufzunehmen und die entstandenen Mietrückstände bereits vor Zustellung der Räumungsklage vollständig beglichen wurden.**

Die außerordentliche Kündigung wird dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Im zu entscheidenden Fall beträgt die Miete inklusive Nebenkosten 1.015 Euro. Die Mieter sind auf Hilfeleistungen des Jobcenters angewiesen. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 teilte das Jobcenter einer Mieterin mit, dass der Leistungsbezug ab 1. November 2013 eingestellt werde, was zunächst auch geschah. Infolgedessen blieben die Mieter die Mieten für die Monate November und Dezember 2013 teilweise (in Höhe von je 494,94 Euro) und für die Monate Januar und Februar 2014 zunächst vollständig schuldig. Die Vermieterin erklärte wegen des eingetretenen Zahlungsverzugs mit Schreiben vom 29. Januar 2014 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung und wiederholte die Kündigung in der am 19. Februar 2014 eingereichten und den Mietern am 19. März 2014 zugestellten Klageschrift. Das Jobcenter nahm

seinen Aufhebungsbescheid rückwirkend zurück und zahlte die Rückstände noch vor der Zustellung der Räumungsklage vollständig an die Vermieterin. In der Folgezeit kam es zu keinen weiteren Mietrückständen oder sonstigen Vertragsverletzungen seitens der Mieter.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Durchsetzung eines Räumungsanspruchs auch nach einer ordentlichen Kündigung ausnahmsweise die Begleichung der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist des § 569 BGB entgegenstehen kann. Im zu entscheidenden Fall liege ein solcher Ausnahmefall vor. Denn die Mieter haben sich jedenfalls unmittelbar nach Erhalt der ersten Kündigung um eine Rückführung der Mietrückstände bemüht und erreicht, dass die Rückstände innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums und noch vor Zustellung der Räumungsklage vom Jobcenter beglichen wurden. Weiter war festgestellt, dass es in der Vergangenheit keine Zahlungsrückstände gegeben hat und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es in der Zukunft noch einmal zu Zahlungsrückständen kommen wird. Ebenso wenig hätten die Mieter danach in der Vergangenheit sonstige mietvertragliche Pflichten verletzt noch liegen Anhaltspunkte für künftige (Fehl-)Verhaltensweisen der Mieter vor, die das Vertrauen der Vermieterin in eine gedeihliche Fortsetzung des Mietverhältnisses in Frage stellen könnten.

Beschluss  
 23. Februar 2016  
 VIII ZR 321/14



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





## AG München:

### Einmal Aufzug, immer Aufzug

**E**in zum Zeitpunkt des Beginns eines Mietvertrags vorhandener Personenaufzug gehört vertraglich zur Mietsache. Der Vermieter muss deshalb einen wegen Mängeln abgebauten Aufzug durch einen mangelfreien ersetzen.

Im zu entscheidenden Fall lebt eine 82-jährige Münchnerin seit 30 Jahren in einem Mehrfamilienhaus im 4. Stock. Sie ist zu 100 % schwerbehindert und kann ohne Aufzug ihre Wohnung nicht verlassen. Seit Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 1976 gab es in dem Haus einen Personenaufzug. Ab Ende Januar 2015 war dieser wegen sicherheitstechnischer Mängel außer Betrieb. Nach der letzten TÜV-Untersuchung wurde die Personenbeförderung untersagt, da es keine Notrufvorrichtung gab. Die Mieterin kürzte wegen dieses Mangels ab Februar 2015 ihre Miete um 50 % auf nunmehr 440 Euro. Im Sommer 2015

ließ die Vermieterin den Aufzug ausbauen. Mehrfach forderte die Mieterin ihre Vermieterin auf, den Aufzug wieder nutzbar zu machen – ohne Erfolg.

Nach Ansicht des Amtsgerichts München gehört der Aufzug zum mietvertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin deshalb zur Installation eines Aufzugs bis zum 4. Stock des Hauses. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass es zwischen den Parteien unstrittig sei, dass zu Beginn des Mietverhältnisses ein Personenaufzug bis zum 4. Stock im streitgegenständlichen Anwesen vorhanden war. Damit gehöre der Personenaufzug zum mietvertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache.

Urteil  
 29. September 2015  
 425 C11160/15



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

## AG München:

### Überbelegung der Wohnung durch Kinder berechtigt zur Kündigung

**E**ine Überbelegung der Wohnung berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung, auch wenn die eigenen Kinder des Mieters der Grund für die Überbelegung sind.

Im zu entscheidenden Fall wurde mit Mietvertrag vom 10. Februar 2011 eine Erdgeschosswohnung in München mit einem Wohnraum, einer Küchenzeile, einem Bad mit Toilette und einem Kellerabteil vermietet. Im Mietvertrag ist folgende Klausel enthalten:

„Aufgrund der geringen Größe der Wohnung ist der Mieter nicht berechtigt, eine weitere Person auf Dauer in die Wohnung aufzunehmen, soweit es sich hierbei nicht um die Ehefrau des Mieters bzw. den Ehemann der Mieterin handelt.“

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 25,88 m<sup>2</sup>, darauf entfallen auf den Wohnraum etwa 16 m<sup>2</sup>. Die Miete beträgt 270 Euro zuzüglich 80 Euro Betriebskostenvorschuss. In der Wohnung lebten tatsächlich vier Personen, nämlich der Mieter mit

seiner Ehefrau und seinen 2010 und 2013 geborenen Kindern. Die Hausverwaltung forderte den Mieter auf, bis 13. November 2014 die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen zu reduzieren, worauf der Mieter nicht reagierte. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis. Da der Mieter die Wohnung nicht räumte, erhob der Vermieter Klage auf Räumung beim Amtsgericht München.

Das Amtsgericht München gab dem Vermieter Recht. Es gewährte jedoch dem Mieter eine Räumungsfrist von fünf Monaten. Die Kündigung sei rechtmäßig, da durch die Überbelegung der Wohnung der Mieter gegen seine vertraglichen Pflichten verstoßen habe. Als Faustregel könne insoweit gelten, dass keine Überbelegung vorliege, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von jeweils rund zwölf Quadratmetern entfällt oder durchschnittlich zehn Quadratmeter pro Person bei der Unterbringung von Familien ge-



geben sind. Diese Richtwerte seien im vorliegenden Fall weit unterschritten, da auf eine Person gerade einmal rund vier Quadratmeter Wohnfläche kommen und es sich um eine Einzimmerwohnung handelt. Grundsätzlich dürfe ein Mieter zwar seine Kinder und seinen Ehegatten in die Wohnung aufnehmen. Allerdings dürfe dadurch keine Überbelegung eintreten. Der Mieter hatte

zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits ein Kind, welches in die Wohnung mit einzog. Bereits zu diesem Zeitpunkt habe eine Überbelegung vorgelegen, welche sich durch die Aufnahme des zweiten Kindes noch erhöht habe.

Urteil  
 29. April 2015  
 415 C 3152/15



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

## 2. Wohnungseigentumsrecht

### BGH:

#### Wohnungseigentümergeinschaft darf Sachmängelhaftung gerichtlich durchsetzen

**D**ie Wohnungseigentümergeinschaft kann kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche gegen den Bauträger an sich ziehen und deren gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus, ebenso sonstige Rechte der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können (§ 10 Abs. 6 WEG).

Im zu entscheidenden Fall errichtete ein Bauträger im Jahr 2003 eine Wohnungseigentumsanlage. Ab April 2004 begann er, einzelne Eigentumswohnungen zu veräußern. Andere Eigentumswohnungen wurden zunächst vermietet und später veräußert. In den notariellen Verträgen, die in den Jahren 2004 bis 2007 geschlossen wurden, finden sich unter anderem folgende Regelungen:

„§ 3 Nr. 2 Abs. 6: Das Gemeinschaftseigentum wurde am 16.2.2004 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen Herrn [...] abgenommen. Das Abnahmeprotokoll liegt dem Käufer vor und ist dieser Urkunde als Anlage beigelegt. Der Käufer erkennt die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bausachverständigen für sich als verbindlich an. Der Käufer erkennt insbesondere an, dass für ihn die Verjährungsfrist für Baumängel am

Gemeinschaftseigentum mit dieser Abnahme zu laufen beginnt.“

„§ 5 Abs. 1: Der Verkäufer hat das Kaufobjekt einschließlich Einbauten frei von Sachmängeln zu verschaffen, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist: 1) Der Käufer kann innerhalb von 5 Jahren ab Übergabe bzw. Abnahme Beseitigung eines Sachmangels (Nacherfüllung) durch den Verkäufer verlangen.“

Im Februar 2011 fordert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Bauträger zur Beseitigung näher bezeichneter Mängel auf. Im Mai 2011 ermächtigen die Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Rechte wegen der nicht beseitigten Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum gerichtlich geltend zu machen. Die Klage hat wegen eines angenommenen Ablaufs der Verjährung bei Landgericht und Oberlandesgericht keinen Erfolg. Außerdem war umstritten, ob die Gemeinschaft prozessführungsbefugt ist.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Gemeinschaft prozessführungsbefugt ist. Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Diese Befugnis bestehe selbst dann, wenn nur noch ein Erwerber ein durchsetzbares Recht auf ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums haben sollte. Dies gelte auch für



kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet seien.

Die Ansprüche seien auch nicht verjährt. Für die vor Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geschlossenen Verträge gelte, dass sich die Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln an neu errichteten Eigentumswohnungen grundsätzlich nach Werkvertragsrecht richten, mag auch das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertiggestellt sein. Bei Eigentumswohnungen, die ein Bauträger ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräußert und die zuvor vermietet waren, richte sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht, da es sich insoweit nicht um neu errichtete Objekte handle. Die Regelung zur Verjährungsfrist in § 3 Nr. 2 Abs. 6 der streitgegenständliche Verträge genügen nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht den Anforderungen des Transparenzgebots und seien deshalb wegen unangemessener Benachteiligung der Er-

werber unwirksam. Während § 3 Nr. 2 Abs. 6 Satz 4 der Verträge für Baumängel am Gemeinschaftseigentum eine Verjährungsfrist von 5 Jahren beginnend mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Sachverständigen vorsieht, bestimmt § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge für die Sachmängelhaftung eine Verjährungsfrist von 5 Jahren beginnend mit „Übergabe bzw. Abnahme“. Das Verhältnis der beiden Klauseln werde im Vertrag nicht ausdrücklich geregelt. Es ergebe sich auch im Wege der Auslegung nicht mit der erforderlichen Klarheit. Diese Vertragsgestaltung sei objektiv geeignet, einen Erwerber über den Umfang seiner Mängelrechte irrezuführen und sei deshalb wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam. Daher gelten für die hier maßgeblichen Verträge die gesetzlichen Verjährungsfristen ab Übergabe. Die Erhebung der Klage habe vorliegend zu einer rechtzeitigen Hemmung geführt.

Urteil  
 25. Februar 2016  
 VII ZR 156/13



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

## 3. Steuerrecht

### BFH:

#### Fahrtkosten bei Vermietung regelmäßig in voller Höhe absetzbar

**V**ermieter können Fahrtkosten zu ihren Vermietungsobjekten im Regelfall mit einer Pauschale von 0,30 Euro für jeden gefahrenen Kilometer als Werbungskosten geltend machen. Die ungünstigere Entfernungspauschale (0,30 Euro für jeden Entfernungskilometer) ist dann anzuwenden, wenn das Vermietungsobjekt ausnahmsweise die regelmäßige Tätigkeitsstätte des Vermieters ist.

Im zu entscheidenden Fall sanierte der Steuerpflichtige mehrere Wohnungen und ein Mehrfamilienhaus und suchte die hierfür eingerichteten Baustellen 165-mal bzw. 215-mal im Jahr auf. Aufgrund der Vielzahl der Fahrten zu den beiden Objekten kam das Finanzamt zu dem Ergebnis,

dass der Steuerpflichtige am Ort der Vermietungsobjekte seine regelmäßige Tätigkeitsstätte habe. Die Fahrtkosten waren daher nach Ansicht des Finanzamts nur in Höhe der Entfernungspauschale abziehbar.

Der Bundesfinanzhof gab dem Finanzamt Recht. Denn auch bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung kann ein Vermieter – vergleichbar einem Arbeitnehmer – am Vermietungsobjekt eine regelmäßige Tätigkeitsstätte haben, wenn er sein Vermietungsobjekt nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit fortdauernd und immer wieder aufsucht. Dies war aufgrund der ungewöhnlich hohen Zahl an Fahrten und der damit praktisch arbeitstäglichen Anwesenheit hier der Fall. Der Steuer-



pflichtige konnte daher seine Fahrtkosten nur in Höhe der Entfernungspauschale abziehen. Im Regelfall suche ein Steuerpflichtiger ein Vermietungsobjekt allerdings nicht arbeitstäglich auf, sondern in größerem oder kleinerem zeitlichem Abstand, z.B. zu Kontrollzwecken, bei Mieterwechseln oder zur Ablesung von Zählerständen. Zudem erfordere bei nicht umfangreichem Grundbesitz die Verwaltung eines Mietobjekts in der Regel keine besonderen Einrichtungen, wie z.B. ein Büro, sondern erfolge regelmäßig von

der Wohnung des Steuerpflichtigen aus. In einem solchen Fall ist das Vermietungsobjekt nicht der ortsgebundene Mittelpunkt der Vermietungstätigkeit. Die Fahrtkosten könnten dann entsprechend den lohnsteuerlichen Grundsätzen mit 0,30 Euro je gefahrenen Kilometer geltend gemacht werden.

Urteil  
 1. Dezember 2015  
 IX R 18/15



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

## 4. Verschiedenes

### BGH:

#### Energieversorger müssen Gas möglichst günstig einkaufen

**E**nergieversorger sind verpflichtet, im Interesse ihrer Tarifkunden ihr Gas möglichst billig einzukaufen. Wenn es möglich ist, müssen sie die günstigste Beschaffungsalternative wählen.

Im zu entscheidenden Fall streitet eine Tarifkundin (Grundversorgungskundin) mit einem regionalen Energie- und Wasserversorgungsunternehmen um mehrere Preiserhöhungen zwischen 2005 und 2007 bei der leitungsgebundenen Belieferung mit Erdgas. Der Energieversorger nennt als Grund für die Preiserhöhungen Änderungen seiner Bezugskosten, wobei er mit den Preiserhöhungen seine gestiegenen Bezugspreise nicht einmal in vollem Umfang weitergegeben habe. Die Tarifkundin wirft dem Unternehmen vor, am Vorlieferanten selbst beteiligt zu sein und damit von dessen Gewinnen zu profitieren. Aufgrund der Vertriebsform würden die eigenen Bezugspreise – unter anderem durch die Berechnung einer Handelsspanne – künstlich in die Höhe getrieben. Der Energieversorger bestreitet eine solche Vorgehensweise und macht geltend, er habe sich lediglich mit anderen Stadtwerken zu einer Einkaufsgemeinschaft zusammengeschlossen, um – auch im Interesse seiner Kunden – günstige Bezugspreise zu erreichen. Das Landgericht hat die Preiserhöhungen für wirksam erachtet. Das Bestreiten der Tarifkundin hat das Landgericht als unbeachtlich angesehen, weil es nicht ausreichend substantiiert sei. Deren weite-

ren Vortrag, der Energieversorger habe die Bezugskosten durch die besondere Gestaltung der Vertriebsform künstlich in die Höhe getrieben, hat das Berufungsgericht als unerheblich betrachtet, da die Bezugskosten nicht der gerichtlichen Kontrolle unterlägen.

Der Bundesgerichtshof hat bereits durch seine Urteile vom 28. Oktober 2015 (siehe [Rundschreiben 11/2015](#)) seine Rechtsprechung zum Preisanpassungsrecht der Energieversorgungsunternehmen im Bereich der Erdgasversorgung von Tarifkunden (Gasgrundversorgung) geändert und entschieden, dass Rückforderungen von Verbrauchern nur insoweit begründet sind, als Preiserhöhungen über die Weitergabe der Bezugskosten hinausgehen, das Energieversorgungsunternehmen mit der Preiserhöhung also Gewinne erzielt hat.

Der Bundesgerichtshof hat jetzt – unter Bestätigung seiner oben genannten Grundsatzurteile vom Oktober 2015 – entschieden, dass dem Energieversorger gemäß der oben genannten Rechtsprechung für die hier streitgegenständlichen Preiserhöhungen der Jahre 2005 bis 2007 ein Recht zur Weitergabe von (Bezugs-) Kostensteigerungen aufgrund der gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung des Gaslieferungsvertrages zusteht.

Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, dass mit der vom Landgericht gegebenen



Begründung der von dem Energieversorger geltend gemachte Anspruch auf Zahlung restlichen Entgelts für die Erdgaslieferungen nicht bejaht werden kann, weil das Landgericht keine ausreichenden Feststellungen dazu getroffen habe, dass die streitgegenständlichen Preiserhöhungen auf Steigerungen der (Bezugs-)Kosten des Energieversorgers beruhen. Der Klage hätte mithin nicht ohne Beweisaufnahme über die von dem Energieversorger behaupteten Bezugskostensteigerungen stattgegeben werden dürfen.

Ebenfalls zu Unrecht habe das Landgericht das Vorbringen der Tarifikundin, der Energieversorger habe die eigenen Bezugskosten durch die Gestaltung der Vertriebsform in die Höhe getrieben, für unerheblich gehalten. Auch darüber hätte es Beweis erheben müssen. Denn auch im

hier gegebenen Fall der ergänzenden Vertragsauslegung des Tarifikundenvertrages (Grundversorgungsvertrages) gelte der Grundsatz, dass der Gasversorger verpflichtet ist, die eigenen Bezugskosten im Interesse der Kunden niedrig zu halten und nach Möglichkeit die günstigste Beschaffungsalternative zu wählen.

Der Bundesgerichtshof hat deshalb das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen, damit die erforderlichen weiteren Feststellungen getroffen werden können.

Urteil  
6. April 2016  
VIII ZR 71/10



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