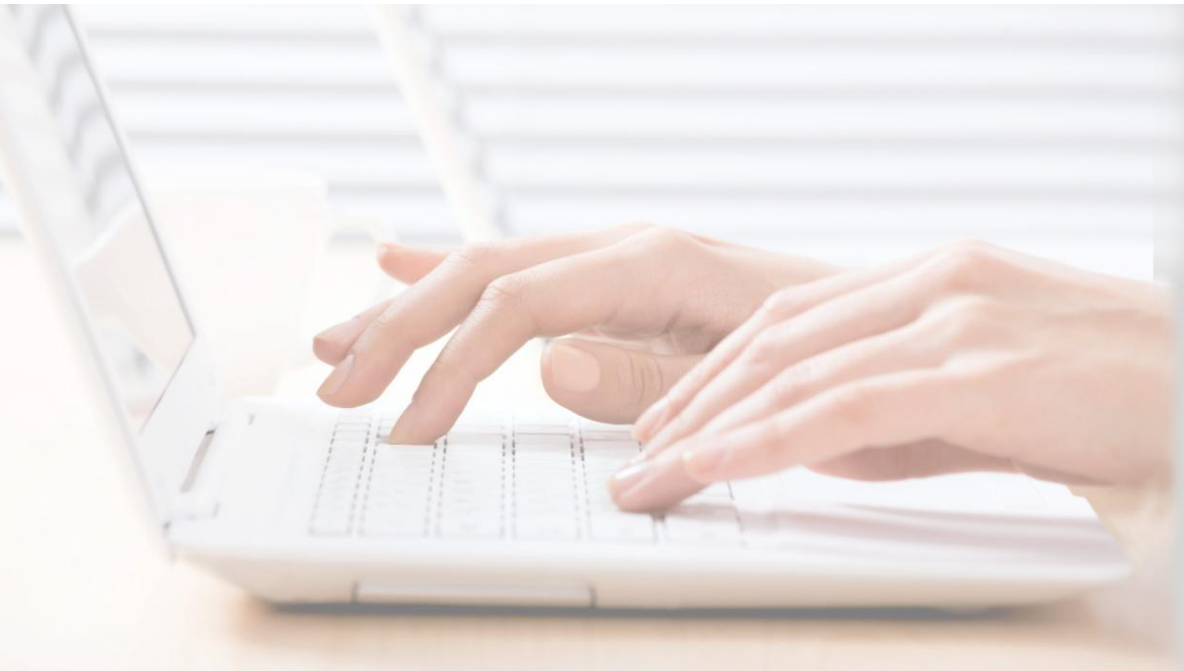




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 7/2016



Inhaltsverzeichnis

I. Neues für Ihre Vereinsarbeit	1
Partnertag 2016	
„Aktuelles rund um das Vermieten“	1
Werbemittel	
Neuer Werbemittelkatalog von Haus & Grund Deutschland	1
Neues Marketinginstrument	
Erfolgsmeldungen aus den Vereinen	2
Seminar von Haus & Grund Deutschland	
„Politik vor Ort – Haus & Grund trifft Kommune“	2
Vermieterbefragung	
Durchführung in allen Haus & Grund-Vereinen möglich.....	3
II. Gesetzgebung	4
Bauplanungsrechtsnovelle 2016	
Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland	4
Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	
Bayerisches Innenministerium prüft Verlängerung.....	4
Mietpreisbremse	
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert Korrekturen	5
Schornsteinfeger-Handwerksgesetz	
Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland	5
Elektromobilität und Barrierefreiheit	
Bayerisch-sächsischer Gesetzentwurf	5
Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende	
Belastung für private Verbraucher	6
Hochwasserschutz	
Gesetzentwurf liegt vor	7
2. Mietrechtsnovellierungsgesetz	
Land Berlin macht eigenen Vorschlag.....	7
III. Verschiedenes	8
Mängelansprüche bei Bauleistungen	
Untersuchung zur Verlängerung der Verjährungsfrist	8
VG Media	
Wohnungseigentümergeinschaften nicht zur Zahlung verpflichtet	8
IV. Rechtsprechung	9
1. Mietrecht	
BVerfG: Bestellerprinzip ist verfassungsgemäß	9



BGH: Kündigung wegen älterer Mietrückstände möglich	9
BGH: Kein Schmerzensgeld für Mieter wegen beleidigender SMS	10
2. Wohnungseigentumsrecht	
BGH: Eigentümerbeschluss kann auf andere Dokumente Bezug nehmen	11
3. Bauen und Kaufen	
BGH: Widerrufsrecht bei Maklerverträgen nach altem Recht	12
BGH: Haftung, wenn nur ein Verkäufer einen Mangel verschweigt.....	12



I. Neues für Ihre Vereinsarbeit

Partnertag 2016

„Aktuelles rund um das Vermieten“

Auch dieses Jahr lädt die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH Sie wieder herzlich zum Partnertag ein. Der bereits 3. Partnertag findet am Mittwoch, den 21. September 2016 in München statt. Es erwarten Sie wieder zahlreiche Informationen, diesmal zu dem Thema „Aktuelles rund um das Vermieten“. Die Teilnahme am Partnertag ist wie immer kostenlos.

Der Trend zum Wohneigentum hält an. Rund die Hälfte der Eigentumswohnungen wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Die andere Hälfte ist im Besitz von Kapitalanlegern, die ihre Eigentumswohnung vermieten. An der Verwaltung führt jedoch kein Weg vorbei – dabei stellen sich viele Fragen. Einige davon wollen wir aufgreifen. Wir informieren Sie darüber, wie ein Abrechnungsunternehmen den Verwalter unterstützen

kann und wie groß der Einfluss des Verbraucherverhaltens auf die Heizkosten ist. Aber auch, wie Sie die maximale Förderung bei der Heizungssanierung erreichen.

Eine Wohnung zu vermieten, stellt für den Vermieter nicht selten eine Herausforderung dar. Als Vermieter geben Sie mit Ihrer Wohnung einen beachtlichen Wertgegenstand in fremde Hände. Gut zu wissen, welche Versicherungen ein Vermieter braucht und wie Mietkautionen angelegt werden. Zudem erfahren Sie, welche Rechte Sie als Vermieter bei Trennung oder Tod des Mieters haben.

Das Thema Vermieten ist sehr vielfältig, damit Sie hier auf dem Laufenden gehalten werden, laden wir Sie ein, sich in den interessanten Vorträgen rund um die Vermietung zu informieren.



Flyer
[Hier klicken](#)



Einladung
[Hier klicken](#)



Anmeldung
[Hier klicken](#)

Werbemittel

Neuer Werbemittelkatalog von Haus & Grund Deutschland

Die neuen Werbemittel von Haus & Grund Deutschland können ab sofort über den neuen Bestellkatalog bezogen werden.

Den neuen Werbemittelkatalog finden Sie hier:



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



Neues Marketinginstrument

Erfolgsmeldungen aus den Vereinen

Die Haus & Grund-Vereine beraten ihre Mitglieder kompetent und bewahren sie somit vor Schäden. Diese Geschichten möchte Haus & Grund Deutschland mit Hilfe eines Nachrichtenverteilsystems auf möglichst vielen Haus & Grund-Internetseiten kommunizieren. Interessierte Eigentümer können so erfahren, wie Haus & Grund seinen Mitgliedern in alltäglichen oder auch besonderen Fällen hilft.

Wenn Sie das Nachrichtenverteilsystem nutzen möchten, müssen Sie es auf Ihrer Internetseite einbauen (siehe Anleitung). Vereine, die ihre Webseite über den Landesverband beziehen, können sich dazu gerne an diesen wenden. Nach dem Einbau werden die jüngsten Meldungen auf Ihrer Internetseite kurz angerissen. Nutzer, die auf „Mehr“ klicken, gelangen auf eine separate Seite im Layout von hausundgrund.de, auf der

alle Erfolgsmeldungen nachgelesen werden können:

dafuerhabichjemanden.de

Wenn Sie eine Erfolgsmeldung für das Nachrichtenverteilsystem geschrieben haben, können Sie diese an Haus & Grund Deutschland übermitteln:

erfolgsmeldung@hausundgrund.de

Haus & Grund Deutschland nimmt an den Texten gegebenenfalls redaktionelle Änderungen vor. Entscheidend ist, dass den Lesern die positive Rolle der Haus & Grund-Vereine anschaulich gemacht wird.



Anleitung
[Hier klicken](#)

Seminar von Haus & Grund Deutschland

„Politik vor Ort – Haus & Grund trifft Kommune“

Nach erfolgreicher erster Durchführung des Seminars „Politik vor Ort – Haus & Grund trifft Kommune“ im vergangenen Jahr, plant Haus & Grund Deutschland das Seminar in diesem Jahr ein weiteres Mal anzubieten. Als Termin ist der 14. und 15. November 2016 vorgesehen. Veranstaltungsort ist die Geschäftsstelle von Haus & Grund Deutschland in Berlin.

Das zweitägige Seminar „Politik vor Ort“ wendet sich an Funktionsträger aller Haus & Grund-Vereine, die sich über die Meinungsbildung und die Abläufe in der Kommunalpolitik unter besonderer Berücksichtigung privater Immobilieneigentümer informieren wollen. Gleichzeitig werden Informationen zu den wesentlichen immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen vermittelt.

Als externe Referenten konnten bisher eine durch ihre langjährige Tätigkeit in einem Stadtrat kommunalpolitisch erfahrene Fraktionsvorsitzende der SPD sowie ein parteiloser Oberbürgermeister, der bereits in engem Kontakt mit einem örtlichen Haus & Grund-Verein steht, gewonnen werden. Von Seiten der CDU hat ein leitender politischer Kommunalbeamter mit vergleichbarem Hintergrund zugesagt.

Ziel des Seminars ist es zu vermitteln, welchen Erwartungen, Vorgaben und Zwängen Kommunalpolitiker unterliegen und warum sie an einem Austausch mit den lokalen Immobilieneigentümern interessiert sind. Vor Ort ist darüber hinaus eine Exkursion in den Berliner Szene-Kiez, den Prenzlauer Berg, vorgesehen.



Die Veranstaltung wird in Berlin, Mohrenstraße 33, Saal der Landesverbände, stattfinden und am 14. November voraussichtlich um 10:30 Uhr beginnen. Die Teilnahmegebühr wird 119 Euro betragen, die Übernachtung ist nicht inbegriffen;

Haus & Grund wird Hotelkontingente zur eigenständigen Buchung durch die Teilnehmer reservieren. Über weitere Details und Möglichkeiten zur Anmeldung werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Vermieterbefragung

Durchführung in allen Haus & Grund-Vereinen möglich

Ab Herbst 2016 bietet Haus & Grund Deutschland die bundesweit bei Politik und Presse erfolgreich etablierte Vermieterbefragung (siehe [Rundschreiben 6/2016](#)) allen interessierten Vereinen als Dienstleistung an. In den letzten zwei Jahren konnte mit den Ergebnissen und der daraus resultierenden Pressearbeit eine deutliche Imageverbesserung für private Vermieter erreicht werden. Gleichzeitig konnten durch die zielgerichtete Befragung von Haus & Grund-Mitgliedern den häufig wenig aufschlussreichen, weil nicht eigentümergegruppenspezifischen Daten der statistischen Ämter eigene, verlässliche Zahlen entgegengesetzt werden.

Diese Vorteile möchte Haus & Grund Deutschland nun allen Haus & Grund-Vereinen ermöglichen. Haus & Grund Deutschland übernimmt dabei alle im Rahmen der Datenerhebung bei den Mitgliedern des Vereins anfallenden Arbeiten und stellt jedem teilnehmenden Verein nach Abschluss der Erhebung die entsprechende Ergebnisauswertung einschließlich grafischer Aufbereitung zur Verfügung.

Zu beachten ist dabei, dass die Fragebögen für die Erhebung in jedem Verein sich aus organisatorischen Gründen nicht von dem jeweils aktuellen Fragebogen der regulären, von Haus & Grund Deutschland einmal jährlich durchgeführten Vermieterbefragung unterscheiden können. Auch die Auswertung und Aufbereitung der Fragebögen wird in der gleichen Art und Weise vorgenommen wie für die bisherigen Teilnehmer der Vermieterbefragung. Die Entscheidung über eine Fortentwicklung der Fragebögen und der Auswertung obliegt ausschließlich Haus & Grund Deutschland, die Veränderungen werden dabei selbstverständlich in Einklang mit den verfolgten politischen Zielen der Gesamtorganisation vor-

genommen. Gesonderte Auswertungen für einzelne, die Dienstleistung in Anspruch nehmende Vereine sind nicht möglich, denn nur durch die Standardisierung der Erhebung ist es Haus & Grund Deutschland möglich, die Dienstleistung anzubieten.

Die Dienstleistung kann bei Haus & Grund Deutschland zu einem günstigen Preis in Auftrag gegeben werden. Um aufwendige Einzelabrechnungen zu vermeiden wurde das folgende, auf den Selbstkosten von Haus & Grund Deutschland basierende Preismodell entwickelt:

- » Der Grundpreis beträgt 2.900 Euro zzgl. MwSt. für die Teilnahme an der Befragung. Damit sind alle Kosten der Einrichtung und der Projektbegleitung sowie der Druck, der Versand und die Auswertung der ersten 3.000 Fragebögen abgedeckt.
- » Für jeweils weitere 1.000 Fragebögen kommt für Druck, Versand und Auswertung jeweils ein Betrag von 250 Euro zzgl. MwSt. hinzu.

Zur Verdeutlichung: Für einen Verein mit 10.000 Mitgliedern werden neben den im Grundpreis enthaltenen 3.000 weitere 7.000 Fragebögen benötigt. Diese erhöhen den Gesamtpreis um 1.750 Euro zzgl. MwSt., sodass der Preis für die Teilnahme an der Vermieterbefragung 4.650 Euro zzgl. MwSt. beträgt. Sollte die Rücklaufquote (auf Basis der Anzahl an eingehenden Fragebögen) über acht Prozent liegen, so wird das für diesen über acht Prozent liegenden Teil der Rückläufe anfallende Porto dem Verein zusätzlich in Rechnung gestellt.

Für Vereine mit wesentlich weniger als 3.000 Mitgliedern kann die Beauftragung der Erhebung nicht empfohlen werden, da bei der zu erwartenden Rücklaufquote die Datenmenge nicht unter allen Umständen für statistisch belastbare Aus-



sagen hinreichend ist. Der Termin für die nächste Durchführung der Vermieterbefragung ist der November 2016. Zu diesem Zeitpunkt werden die Magazine/Zeitungen der teilnehmenden Vereine

mit Fragebögen bestückt. Die Auswertungen werden im Juni 2017 vorliegen.

Alle interessierten Vereine können sich an den Landesverband wenden.

II. Gesetzgebung

Bauplanungsrechtsnovelle 2016

Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, der Änderungen im Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und weiterer Normen nach sich ziehen wird.

Die Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland zu dem Gesetzentwurf finden Sie hier:



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

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Bayerisches Innenministerium prüft Verlängerung

Durch das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum können Gemeinden mit Wohnraumangel durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Das Gesetz tritt mit Ablauf des 30. Juni 2017 außer Kraft. Das bayerische Innenministerium prüft derzeit, das Gesetz über den 30. Juni 2017 hinaus unbefristet zu verlängern.

Mit entsprechenden kommunalen Satzungen (Zweckentfremdungssatzungen) können bayerische Gemeinden dafür sorgen, dass Wohnungen nicht gänzlich dem normalen Mietwohnungs-

markt entzogen werden, beispielsweise durch wiederholte Vermietung an Touristen oder durch Nutzung als Gewerberaum. Die Landeshauptstadt München hat eine entsprechende Satzung erlassen.

Geprüft wird aktuell auch eine Anhebung des Bußgeldrahmens bei Verstößen von derzeit 50.000 Euro auf 100.000 Euro. Erleichterungen beim Vollzug des Zweckentfremdungsrechts könnten die Gemeinden zum Beispiel über weitere spezielle Auskunftsrechte erhalten oder durch Sanktionen, wenn Mitwirkungspflichten verletzt werden.

Haus & Grund Bayern wird im Rahmen der Verbändeanhörung zu dem Gesetzentwurf Stellung nehmen.



Mietpreisbremse

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert Korrekturen

Die Bundestagsfraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** hat einen Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten bei umfassenden Modernisierungen in den Bundestag eingebracht. Ziel des Entwurfs ist es, die Ausnahme für umfassende Modernisierungen von der Mietpreisbremse abzuschaffen.

Der Gesetzentwurf wird nun in dem zuständigen Ausschuss des Bundestages diskutiert werden.



Gesetzentwurf
 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
[Hier klicken](#)

Schornsteinfeger-Handwerksgesetz

Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat einen Entwurf zur Änderung des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vorgelegt.

Die Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland zu dem Gesetzentwurf können Sie hier einsehen:



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

Elektromobilität und Barrierefreiheit

Bayerisch-sächsischer Gesetzentwurf

Bayerns Justizminister Prof. Dr. Winfried Bausback hat im Bundesrat den bayerisch-sächsischen Gesetzentwurf zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität vorgestellt. Durch das Gesetz soll es Wohnungseigentümern und Mietern einfacher gemacht werden, Ladestationen für Elektrofahrzeuge an privaten Stellplätzen zu errichten. Zudem sollen Änderungen im Wohnungseigentumsrecht altersgerechtes Wohnen ermöglichen.

Das geltende Wohnungseigentumsrecht sieht vor, dass sich Sondereigentum an Garagenstellplätzen nur auf einen durch eine dauerhafte Markierung umgrenzten Stellplatz in der Garage bezieht. Um eine Lademöglichkeit anbringen zu

können, muss der Sondereigentümer des Stellplatzes daher auf Teile des Gemeinschaftseigentums baulich einwirken. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür bedürfen der Klarstellung. Auch im Mietrecht besteht bislang keine Privilegierung für den Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Nach den derzeit geltenden allgemeinen, nicht gesetzlich niedergelegten Grundsätzen zur Vornahme von Maßnahmen an der Mietsache durch den Mieter (Mietermodernisierung) wird es dem Mieter regelmäßig nicht gelingen, sich im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung gegenüber dem Eigentümer der Mietsache durchzusetzen.

Im Mietrecht kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen



wie zum Beispiel dem Einbau einer Rollstuhlrampe oder eines Treppenlifts verlangen. Für Wohnungseigentümergeinschaften fehlt dagegen eine ausdrückliche gesetzliche Regelung. Wohnungseigentümer können deshalb Schwierigkeiten haben, derartige bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchzusetzen. Der Gesetzentwurf wird zunächst zur Diskussion in

den zuständigen Ausschuss des Bundesrates verwiesen.



[Gesetzesantrag
Bayern und Sachsen
Hier klicken](#)

Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende Belastung für private Verbraucher

Der Bundestag hat das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende beschlossen. Neben den technischen Mindestanforderungen zum Datenschutz enthält das Gesetz Regeln für die Datenkommunikation und den Datenzugriff. Zudem sieht das Gesetz die zeitlich gestaffelte Einführung von intelligenten Stromzählern (Smart-Meter) vor. Einen Tag vor der Verabschiedung des Gesetzes im Bundestag wurde vom Ausschuss für Wirtschaft und Energie ein wesentlicher Punkt im Gesetzentwurf geändert. Dadurch sind nun die Kosten für die Installation und Ausstattung der Messstellen von den Eigentümern und privaten Verbrauchern zu tragen.

Der Einbau des intelligenten Stromzählers war einschließlich der Installationsvorrichtungen nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf ([Drucksache 18/7555](#)) Sache des zuständigen Messstellenbetreibers. In der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Energie ([Drucksache 18/8919](#)), die einen Tag später vom Bundestag beschlossen wurde, wurden die entsprechenden

Passagen gestrichen. Somit sind nun die Kosten für die Installation und Ausstattung der Messstellen von den Eigentümern und privaten Verbrauchern zu tragen.

Im Zusammenhang mit den Regelungen zum Pflicht- (Stromverbrauch > 6.000 kWh) bzw. optionalen Einbau (Verbrauch < 6.000 kWh) von intelligenten Zählern, bei denen Verbraucher und Hauseigentümer in Zukunft keine Wahlmöglichkeit haben, ist dieser Umstand nicht zu akzeptieren. Der Preis für die modernen oder intelligenten Zähler ist dann zwar entsprechend den zu erwartenden Einsparungen gedeckelt, nicht aber die Kosten für die Herrichtung der Zählerplätze.

Es ist davon auszugehen, dass für die Installation der intelligenten Messsysteme in die vorhandenen Zählerschränke Kosten von etwa 100 bis 120 Euro je Zählerplatz (Verbraucher) entstehen. Weitere Kosten sind im Zusammenhang mit der Nachrüstung der Kommunikationseinheit (SmartMeter-Gateways) zu erwarten.

ZV



Hochwasserschutz

Gesetzentwurf liegt vor

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat einen Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung des Hochwasserschutzes vorgelegt.

In diesem sollen neben einer klareren Strukturierung der Hochwasserschutzvorschriften im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter anderem auch folgende für Eigentümer relevante Änderungen vorgenommen werden:

- » Stärkung von enteignungsgleichen Vorwirkungen
- » Vorzeitige Besitzeinweisung
- » Einführung von überschwemmungsgefährdeten Gebieten und Hochwasserentstehungsgebieten
- » Einschränkungen von Ölheizungen
- » Ausweitung der Vorkaufsrechte

ZV



Gesetzentwurf
[Hier klicken](#)



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

2. Mietrechtsnovellierungsgesetz

Land Berlin macht eigenen Vorschlag

Das Land Berlin hat einen Entwurf eines Gesetzes über die Dämpfung der Mietentwicklung und die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen (Mietrechtsaktualisierungsgesetz – MietRAG) in den Bundesrat eingebracht. In diesem werden teilweise die Vorschläge des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz aufgegriffen und teilweise weitergehende Änderungen vorgeschlagen.

Ziele dieser Gesetzesinitiative sind:

- » Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete soll von vier auf sechs Jahre ausgeweitet werden.
- » Der Zeitraum für die Kappungsgrenze bei § 558 BGB soll von drei auf vier Jahre erweitert werden.
- » Drittmittel in Form von Zuschüssen sollen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB zukünftig nur noch in Höhe von 8 statt bisher 11 Prozent von dem Jahresbetrag der Mieterhöhung abgezogen werden müssen.
- » Qualifizierte Mietspiegel sollen zukünftig nur dann vorliegen, wenn sie ergänzend zu den bisherigen Anforderungen auch eine repräsentative Marktabbildung sichern.
- » Der Modernisierungssatz bei § 559 BGB soll von 11 auf 8 Prozent gesenkt werden.
- » Zukünftig sollen nur die für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme zwingend erforderlichen Kosten als Modernisierungskosten betrachtet werden. Zudem sollen die Modernisierungskosten einem Wirtschaftlichkeitsgebot unterliegen.
- » Ein Regelfall für eine finanzielle Härte soll vorliegen, wenn die erhöhte Miete mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens des Mieters und anderen in seinem Haushalt lebenden Personen übersteigt. Zudem soll zukünftig auch dann eine Härtefallabwägung stattfinden, wenn die Mietsache lediglich in



einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist.

- » Eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG soll schon dann vorliegen, wenn objektiv ein geringes Wohnungsangebot vorliegt. Dieses muss nicht mehr zusätzlich ausgenutzt werden.

Der Gesetzentwurf wird nun in dem zuständigen Ausschuss des Bundesrates diskutiert werden.

ZV



Gesetzesantrag
 Berlin
[Hier klicken](#)

III. Verschiedenes

Mängelansprüche bei Bauleistungen

Untersuchung zur Verlängerung der Verjährungsfrist

Das Institut für Bauforschung untersucht zurzeit, ob eine Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Bauleistungen sinnvoll und notwendig ist. Dazu werden private Bauherren mit Hilfe eines Fragebogens befragt, um festzustellen, wie häufig auf einen Baumangel zurückzuführende Schadensfälle an Bauwerken nach mehr als fünf Jahren auftreten. Sollten in Ihren Sprechstunden entsprechende Fälle auftreten, bitten wir darum, den Fragebogen auszufüllen und an das Institut für Bauforschung zu übersenden.

Das Institut für Bauforschung ist vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz beauftragt worden. Der Fragebogen richtet sich explizit an private Bauherren, die ihr Bauvorhaben in der Zeit vor dem 31. Dezember 2009 rea-

lisiert bzw. abgeschlossen haben und freundlicher Weise gewillt sind, das Forschungsvorhaben zu unterstützen. Die erhobenen Daten werden ausschließlich anonymisiert verwandt.

Eine Verlängerung der Verjährungsfrist für private Bauherren – und damit auch für Haus & Grund-Mitglieder – wäre positiv zu bewerten. Das Institut für Bauforschung beabsichtigt, bis zum 30. September 2016 eingehende Fragebögen auszuwerten.



Fragebogen
[Hier klicken](#)

VG Media

Wohnungseigentümergeinschaften nicht zur Zahlung verpflichtet

Eine Vielzahl von WEG-Verwaltern erhalten derzeit für die von ihnen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften Rechnungen der Gesellschaft zur Verwertung der Urheber- und Leistungsschutzrechte von Medienunternehmen (VG Media). Der

Verband der Immobilienverwalter Bayern (VDIV Bayern) rät keine Zahlungen an die VG Media anzuweisen.

Der VDIV Bayern, der auch Mitglied von Haus & Grund Bayern ist, weist darauf hin, dass der



Bundesgerichtshof letztes Jahr entschieden hat (Urteil vom 17. September 2015 – Aktenzeichen: I ZR 228/14, siehe [Rundschreiben 9/2015](#)), dass eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht verpflichtet ist, GEMA-Gebühren für die Weiterübertragung der über die Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage per Satellit empfangenen Fernseh- und Rundfunksignalen in die einzelnen Wohnungen zu zahlen.

Dieses Urteil ist laut dem VDIV Bayern auch auf mögliche Ansprüche der VG Media anwendbar, da es sich um gleichgelagerte Fälle handelt und die identische Anspruchsgrundlage anwendbar ist.

Da kein Anspruch auf Vergütung besteht, muss ein Verwalter der VG Media auch keine Angaben machen, etwa seine Wohnanlagen mitteilen. Falls ein Verwalter bereits Vereinbarungen mit der VG Media getroffen hat, können diese Verträge nach Ansicht des VDIV Bayern angefochten und bereits geleistete Zahlungen zurückgefordert werden. Der VDIV Bayern rät die Verträge höchstvorsorglich auch zu kündigen.

Bis jetzt sind nach Angabe des VDIV Bayern die vorgerichtlich durch die VG Media vielfach angedrohten Klagen nie tatsächlich erhoben worden.

IV. Rechtsprechung

1. Mietrecht

BVerfG:

Bestellerprinzip ist verfassungsgemäß

Das Bestellerprinzip bei **Wohnungsvermittlungen genügt den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Dies geht aus einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts hervor.**

Darin heißt es, dass der Gesetzgeber die sich gegenüberstehenden Interessen von Wohnungs-

suchenden und Wohnungsvermittlern in einen Ausgleich bringe, der Verhältnismäßigkeitsanforderungen gerecht werde.

Beschluss
 29. Juni 2016
 1 BvR 1015/15



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

BGH:

Kündigung wegen älterer Mietrückstände möglich

Der Vermieter einer Wohnung kann eine **fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch auf ältere Mietrückstände stützen. Er muss nicht sofort nach Vorliegen des Kündigungsgrundes kündigen, um das Kündigungsrecht nicht zu verlieren.**

Bei Dauerschuldverhältnissen, zu denen auch ein Mietverhältnis zählt, kann der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen,

nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat (§ 314 Abs. 3 BGB). Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. b BGB).



Im zu entscheidenden Fall blieb die Mieterin die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14. August 2013 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. November 2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos. Die Mieterin hält die Kündigung für unwirksam, weil sie mehr als sieben Monate nach dem Anfall des Mietrückstandes also nicht „innerhalb einer angemessenen Frist“ im Sinne von § 314 Abs. 3 BGB ausgesprochen worden ist.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die fristlose Kündigung aufgrund des Zahlungsverzugs wirksam ist. Zwar könne bei Dauerschuldverhältnissen, zu denen auch ein Mietverhältnis zählt, der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen (§ 314 Abs. 3 BGB), diese Regelung finde jedoch neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummiet-

recht (§§ 543, 569 BGB) keine Anwendung. Diese vom Senat bislang offen gelassene Frage war in der Rechtsprechung und im Schrifttum bisher umstritten.

Außerdem sei die Kündigung auch in angemessener Frist ausgesprochen worden. Die Zahlungsrückstände bestanden trotz der Mahnung fort. Außerdem habe die Vermieterin durch das Zuwarten mit der Kündigung Rücksicht auf die Belange der Mieterin genommen. Eine „Verzögerung“ der Kündigung führe nicht zur Verwirkung des Kündigungsrechts. Tragfähige Anhaltspunkte für ein berechtigtes Vertrauen der Mieterin, dass die Vermieterin von ihrem Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten keinen Gebrauch machen werde (Umstandsmoment), seien nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich.

Urteil
 13. Juli 2016
 VIII ZR 296/15



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

BGH:

Kein Schmerzensgeld für Mieter wegen beleidigender SMS

Beleidigungen im persönlichen Umfeld ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit begründen keinen Anspruch auf Schmerzensgeld. Einem Mieter, der von seinem Vermieter per SMS beschimpft wird, steht deshalb kein Schmerzensgeld zu.

Im zu entscheidenden Fall beleidigte der Vermieter seinen Mieter per SMS. Der Vermieter hatte den Mieter unter anderem als „Lusche allerersten Grades“, „arrogante rotzige große asoziale Fresse“, „Schweinebacke“, „feiges Schwein“, „feige Sau“, „feiger Pisser“, „asozialer Abschaum“ und „kleiner Bastard“ bezeichnet. Der Mieter erwirkte eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter. Nach dieser hat es der Vermieter unter Androhung eines Ordnungsgeldes zu unterlassen, den Mieter zu beleidigen. Der Mieter stellte zudem Strafanzeige. Das Verfahren wurde eingestellt und der Mieter auf den Privatklageweg verwiesen, wovon er jedoch keinen Gebrauch gemacht hat. Nun verlangte der Mieter von seinem ehemaligen Vermieter „Schmerzensgeld“.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass dem Mieter mangels Breitenwirkung kein Schmerzensgeld zusteht. Eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts begründe einen Anspruch auf eine Geldentschädigung, wenn es sich um einen schwerwiegenden Eingriff handelt und die Beeinträchtigung nicht anders befriedigend aufgefangen werden kann. Dabei komme es auf den Einzelfall an. Hier sei auch ein eventueller Unterlassungstitel zu berücksichtigen. Ein solcher und die mit ihm verbundenen Vollstreckungsmöglichkeiten könne eine Geldentschädigung beeinflussen oder sogar ausschließen.

Eine Geldentschädigung bei einer schweren Persönlichkeitsrechtsverletzung finde ihre Berechtigung in dem Gedanken, dass ohne einen solchen Anspruch Verletzungen der Würde und Ehre des Menschen häufig ohne Sanktion blieben mit der Folge, dass der Rechtsschutz der Persönlichkeit verkümmern würde. Dies sei im zu entscheidenden Fall nicht erforderlich. Es handle sich um grobe Beleidigungen im persönlichen



Umfeld ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit. Die Beeinträchtigungen können durch die vom Mieter erwirkte einstweilige Verfügung und das Ordnungsmittelverfahren aufgefangen werden. Außerdem hatte der Mieter die Möglichkeit, wegen der Beleidigungen den Privatklageweg zu

beschreiten. Daneben sei nach Ansicht des Bundesgerichtshofs kein Raum für eine Geldentschädigung.

Urteil
 24. Mai 2016
 VI ZR 496/15



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

2. Wohnungseigentumsrecht

BGH:

Eigentümerbeschluss kann auf andere Dokumente Bezug nehmen

In einem Beschluss der Wohnungseigentümer kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit den Verteilungsschlüssel für bestimmte Betriebskosten und die Kosten der Verwaltung ändern, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (§ 16 Abs. 3 WEG).

Im zu entscheidenden Fall wurde in einer Eigentümerversammlung im März 2008 die Jahresabrechnung 2007 genehmigt. Ferner fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, die für die einzelnen Kostenpositionen in der Abrechnung 2007 verwandten Verteilerschlüssel auch für zukünftige Abrechnungen zu verwenden. Im April 2013 beschlossen die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung 2012. Dabei legten sie die in der Abrechnung 2007 verwendeten Verteilungsschlüssel zugrunde. Ein Wohnungseigentümer hat die Jahresabrechnung 2012 angefochten. Er ist der Ansicht, die Kostenverteilung sei 2008 nicht wirksam geändert worden, sodass die Verteilung in der Abrechnung 2012 falsch sei.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der im Jahr 2008 gefasste Beschluss über die Veränderung des Verteilungsschlüssels wirksam ist. Er sei daher zu Recht der Abrechnung 2012 zugrunde gelegt worden. Die Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Es sei zulässig, dass ein Beschluss den neuen Verteilungsschlüssel nicht im Beschlusstext selbst wiedergibt, sondern insoweit auf den in der Jahresabrechnung 2007 verwendeten Verteilungsschlüssel Bezug nimmt. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt und klar sein. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Diese Anforderungen erfülle der im März 2008 gefasste Änderungsbeschluss. Es sei klar, dass sich die Beschlussfassung auf den Verteilungsschlüssel der unmittelbar zuvor beschlossenen Jahresabrechnung beziehe.

Urteil
 8. April 2016
 V ZR 104/15



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



3. Bauen und Kaufen

BGH:

Widerrufsrecht bei Maklerverträgen nach altem Recht

Ein per E-Mail oder telefonisch vor dem 13. Juni 2014 geschlossener Maklervertrag kann nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs innerhalb der gesetzlichen Fristen widerrufen werden, da es sich um ein Fernabsatzgeschäft nach altem Recht handelt. Dies gilt auch dann, wenn die Immobilie besichtigt wurde. Betroffen von der Entscheidung des Bundesgerichtshofs sind alle Maklerverträge, die vor dem 13. Juni 2014 geschlossen wurden und vor dem 27. Juni 2015, somit ein Jahr und 14 Tage nach Inkrafttreten des neuen Rechts, widerrufen wurden.

Am 13. Juni 2014 ist das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie in Deutschland in Kraft getreten. Nach heutiger Rechtslage kann bei Maklerverträgen ein Widerrufsrecht bestehen, wenn der Maklervertrag im Internet sowie per E-Mail, Telefon oder Brief geschlossen wurde.

Nach altem Recht war umstritten, ob eine Beauftragung eines Immobilienmaklers unter das Fernabsatzrecht fällt und damit einem Verbraucher ein Widerrufsrecht zusteht. Viele Makler sind bei Maklerverträgen, die nach altem Recht geschlossen wurden, davon ausgegangen, dass diese erst mit der Besichtigung, also nicht im Fernabsatz, zustande gekommen sind oder zumindest, dass eine gemeinsame Besichtigung das Widerrufsrecht erlöschen lässt.

In den zu entscheidenden Fällen ging es um Maklerverträge, die noch vor Bestehen des neuen Widerrufsrechts, also vor dem 13. Juni 2014, geschlossen worden waren. Beide Makler hatten die Grundstücke im Internet beworben, daraufhin von den späteren Käufern eine E-Mail erhalten und diesen das Exposé zukommen lassen. In beiden Exposés war die Maklerprovision ausgewiesen. Eine Widerrufsbelehrung enthielten weder die Internetanzeige noch das Exposé. Jeweils nach einer Besichtigung kauften die Interessenten das Objekt. Statt die Provisionen von 15.000 beziehungsweise 23.200 Euro zu zahlen, widerriefen sie später den Maklervertrag.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Maklerverträge wirksam widerrufen worden sind, weil die Käufer nicht über ihr Widerrufsrecht belehrt worden waren. Die Maklerprovisionen mussten deshalb nicht bezahlt werden. Da es keine Belehrung über das Widerrufsrecht gab, war keine Frist in Gang gesetzt worden und ein Widerruf nach einer entsprechenden Übergangsregelung vom alten ins neue Recht bis zum 27. Juni 2015 möglich. Der Widerruf ist in beiden Verfahren vor diesem Datum erklärt worden.

Urteil
 7. Juli 2016
 I ZR 30/15
 I ZR 68/15



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

BGH:

Haftung, wenn nur ein Verkäufer einen Mangel verschweigt

Verschweigt einer von mehreren Verkäufern einen Mangel der Kaufsache arglistig, können sich sämtliche Verkäufer nicht darauf berufen, dass im Kaufvertrag ein Gewährleistungsausschluss vereinbart ist.

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlos-

sen oder beschränkt werden, kann sich der Verkäufer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB).

In dem zu entscheidenden Fall wurde ein Hanggrundstück eines Ehepaars verkauft. Dieses ist mit einem Wohnhaus bebaut. Im Kaufvertrag wurde die Sachmängelhaftung ausgeschlossen.



Die Vertragsverhandlungen auf Verkäuferseite wurden von der Ehefrau geführt. Bei Vertragsschluss befand sich ihr Ehemann in stationärer psychiatrischer Behandlung. Der Ehemann genehmigte den Abschluss des Kaufvertrages nachträglich. Die an der seitlichen Grundstücksgrenze befindliche Winkelstützmauer, die der Sicherung des Erdreichs dient, war von dem Ehemann in Eigenleistung errichtet worden. Sie weist nicht die erforderliche Standsicherheit auf und muss saniert werden. Nur der Ehemann wusste von der fehlerhaften Mauer. Wegen der mangelhaften Standfestigkeit der Mauer verlangten die Käufer Schadensersatz in Höhe von insgesamt 49.546 Euro. Die Ehefrau ist der Ansicht, sie hafte nicht, da sie selbst den Mangel nicht arglistig verschwiegen habe und sich daher auf den Ausschluss der Sachmängelhaftung im

Kaufvertrag berufen könne. Es ist umstritten, ob sich ein Verkäufer auf einen Haftungsausschluss berufen kann, wenn sein Mitverkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass sich kein Verkäufer auf einen vertraglichen Haftungsausschluss berufen kann, wenn nur einer von den Verkäufern einen Sachmangel arglistig verschweigt. Im zu entscheidenden Fall sei deshalb auch die Ehefrau zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet. Sie kann sich nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht auf den Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag berufen.

Urteil
8. April 2016
V ZR 150/15



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