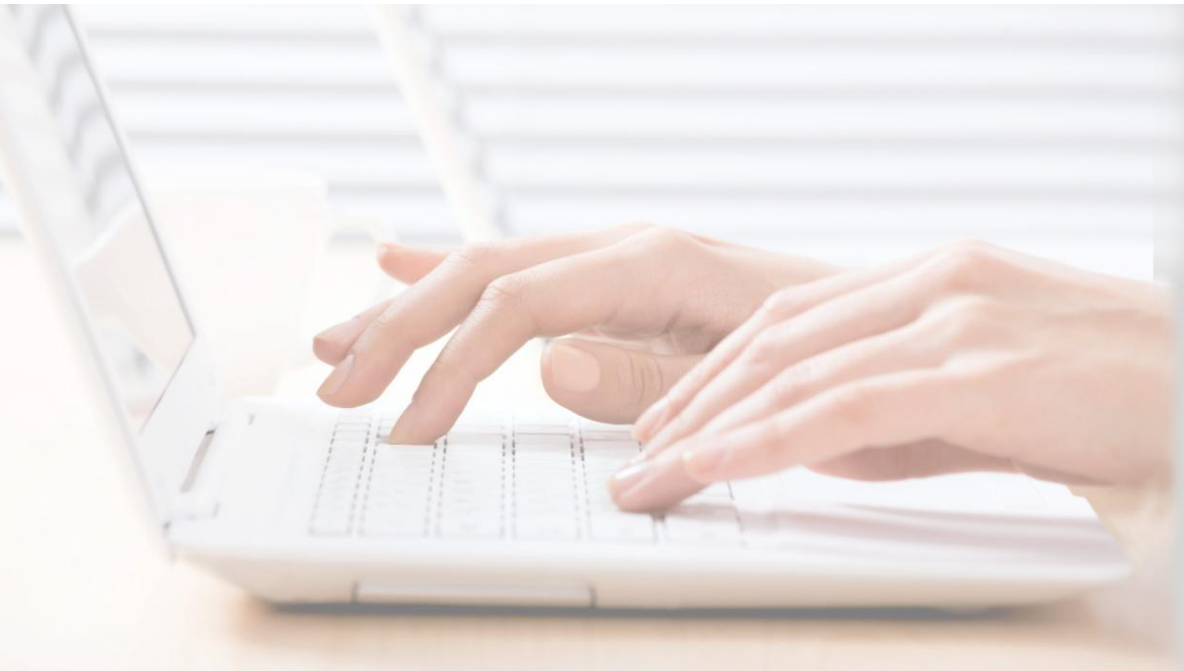




**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

# Rundschreiben 8/2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Aktuelles</b>	<b>1</b>
<b>Wohnungen in Bayern</b>	
Zahlen zum Jahresende 2015 .....	1
<b>Heizungsanlagen</b>	
Neue Förderung .....	1
<b>Stromnetzausbau</b>	
Bürgerinformationsveranstaltungen .....	2
<b>II. Neues für Ihre Vereinsarbeit</b>	<b>2</b>
<b>Seminar von Haus &amp; Grund Deutschland</b>	
„Politik vor Ort – Haus & Grund trifft Kommune“ .....	2
<b>III. Rechtsprechung</b>	<b>4</b>
<b>1. Mietrecht</b>	
BGH: Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung durch Jobcenter .....	4
BGH: Mieterhöhung beim Einfamilienhaus mit Mietspiegel .....	5
LG Hagen: Miete für Rauchwarnmelder keine Betriebskosten .....	5
AG Saarbrücken: Student darf Mietvertrag trotz Kündigungsausschluss kündigen .....	6
<b>2. Steuerrecht</b>	
OVG Rheinland-Pfalz: Grundsteuererlass wegen Leerstand .....	6
<b>3. Verschiedenes</b>	
BGH: Schäden durch Gefälligkeiten unter Nachbarn .....	7
AG München: Abschleppen von Falschparkern .....	7



## I. Aktuelles

### Wohnungen in Bayern

## Zahlen zum Jahresende 2015

**N**ach Ergebnissen der jährlich zum 31. Dezember durchgeführten Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes durch das Bayerische Landesamt für Statistik gab es in Bayern Ende 2015 insgesamt 6,26 Millionen Wohnungen. Das sind im Vergleich zu 2014 rund 50.500 mehr Wohnungen. Auch die Wohnqualität ist massiv gestiegen. Vor knapp 30 Jahren wohnte jeder Einwohner Bayerns auf durchschnittlich 37,5 m<sup>2</sup>, heute sind es mehr als 47,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wie das Bayerische Landesamt für Statistik weiter mitgeteilt hat, befanden sich 6,03 Millionen

bzw. 96,4 Prozent dieser Wohnungen in Wohngebäuden, alle anderen in gewerblichen Hochbauten (in sogenannten Nichtwohngebäuden). Im Durchschnitt war jede Wohnung 97,2 Quadratmeter groß und mit 2,0 Personen belegt.

Während 13,3 Prozent der Wohnungen Ein- oder Zweizimmerwohnungen waren, hatten 45,3 Prozent der Wohnungen fünf oder mehr Räume. Auch Ende 2015 waren die mit Abstand meisten Wohngebäude Einfamilienhäuser (67,4 Prozent), gefolgt von Zweifamilien- (18,5 Prozent) und Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohnheime, 14,1 Prozent).

### Heizungsanlagen

## Neue Förderung

**D**er Austausch von alten Heizungs- und Warmwasserzirkulationspumpen gegen hocheffiziente Pumpen sowie der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage werden seit dem 1. August 2016 vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gefördert.

Mit der Förderung will die Bundesregierung das 40-Prozent-Ziel zur Minderung der Treibhausgasemissionen bis 2020 erfüllen. Rechtsgrundlage ist die [„Richtlinie über die Förderung der Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich“](#). Gefördert werden bis zu 30 Prozent der Nettoinvestitionen sowohl in hocheffiziente Pumpen für die Heizung und Warmwasserzirkulation als auch zum hydraulischen Abgleich bestehender Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit dem hydraulischen Abgleich werden zudem der Einbau von:

- » voreinstellbaren Thermostatventilen,
- » Einzelraumtemperaturreglern,
- » Strangventilen,
- » Technik zur Volumenstromregelung,
- » separater Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik und Benutzerinterfaces,
- » Pufferspeichern sowie die
- » professionelle Einstellung der Heizkurve gefördert.

Der Höchstbetrag je Förderung beträgt 25.000 Euro. Die Antragstellung erfolgt online vor Maßnahmenbeginn durch den Eigentümer und Anlagenbetreiber. Als Fördernachweis muss die Handwerkerrechnung innerhalb von sechs Monaten online übermittelt werden. Die zu fördernden Maßnahmen müssen dabei in der Rechnung eindeutig markiert werden. Anschließend wird der Zuschuss an den Antragssteller überwiesen.



Eine Kombination mit anderen öffentlichen Förderungen für dieselbe Maßnahme ist nicht möglich. Ausgeschlossen ist auch die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Steuerermäßigung für Handwerksleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG).

Detaillierte Informationen und die Formulare zur Antragstellung finden Sie unter:

[www.bafa.de/bafa/de/energie/heizungsoptimierung](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/heizungsoptimierung)

ZV

## Stromnetzausbau

### Bürgerinformationsveranstaltungen

**A**ktuell werden von der Initiative „Bürgerdialog Stromnetz“ Bürgerinformationsveranstaltungen entlang des möglichen Trassenverlaufes der NordSüd-Gleichstromleitungen „SuedLink“ angeboten. Durch die Informationsveranstaltungen und Bürgerbüros vor Ort sollen die Bürger frühzeitig über den Stromnetzausbau, den Planungsprozess und über die Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der Planungs- und Genehmigungsverfahren informiert werden. Die genauen Termine und Orte der Veranstaltungen können Sie der Einladung zu den Bürgerinformationsveranstaltungen entnehmen (siehe unten).

Die Initiative „Bürgerdialog Stromnetz“ unterstützt die Energiewende und den damit erforderlichen Ausbau des Stromnetzes. Sie setzt sich dabei für einen offenen und transparenten Austausch zwischen allen Beteiligten rund um den Ausbau des Stromnetzes in Deutschland ein.

Für den „Bürgerdialog Stromnetz“ ist ein Konsortium aus DUH Umweltschutz-Service GmbH (eine Tochter der Deutschen Umwelthilfe e.V.), der Hirschen Group und IKU – Die Dialoggestalter verantwortlich. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gefördert. Bestehende Informationsangebote der Bundesnetzagentur, des BMWi und der Übertragungsnetzbetreiber sollen durch den „Bürgerdialog Stromnetz“ ergänzt werden.

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter:

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

ZV



Bürgerdialog Stromnetz  
 Einladung  
[Hier klicken](#)

## II. Neues für Ihre Vereinsarbeit

### Seminar von Haus & Grund Deutschland

### „Politik vor Ort – Haus & Grund trifft Kommune“

**D**ie Anmeldung zum Seminar „Politik vor Ort“ von Haus & Grund Deutschland (siehe [Rundschreiben 7/2016](#)) ist ab sofort möglich. Anmeldeschluss ist der 7. November 2016. Bitte verwenden Sie für die

Anmeldung das beiliegende Antwortfax. Weitere Informationen können Sie den Anlagen entnehmen.

Das Seminar wendet sich an Funktionsträger aller 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. Ziel des Seminars ist es zu vermitteln, welchen Erwartungen, Vorgaben und Zwängen Kommunalpolitiker unterliegen und warum sie an einem Austausch mit den lokalen Immobilieneigentümern Interesse haben.



Flyer  
[Hier klicken](#)



Antwortfax  
[Hier klicken](#)



Anreiseinformationen  
[Hier klicken](#)



Sonderkonditionen  
 für Bahnreisen  
[Hier klicken](#)

## III. Rechtsprechung

### 1. Mietrecht

#### BGH:

#### Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung durch Jobcenter

**Auch die mehrfach unpünktliche Mietzahlung durch das Jobcenter kann für den Vermieter einen Grund darstellen, den Mietvertrag fristlos zu kündigen. Ob eine hierauf gestützte Kündigung wirksam ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab.**

In dem zu entscheidenden Fall teilte sich die Mieterin die Miete mit ihren beiden Töchtern. Ihren Anteil sowie den Anteil einer Tochter zahlt das Jobcenter. Nach mehrfach unpünktlichen Mietzahlungen kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB) und verlangte von der Mieterin und deren beiden volljährigen Töchtern die Räumung der Wohnung.

Nachdem die Räumungsklage vor dem Amtsgericht Erfolg hatte, wurde die Klage vor dem Landgericht abgewiesen. Zwar habe es Mietrückstände und unpünktliche Zahlungen gegeben, der Verzug sei aber nicht durch verspätete Zahlungen der Mieterin selbst entstanden, da die Miete überwiegend vom Jobcenter gezahlt wer-

de. Die Mieterin müsse sich das Verschulden des Jobcenters auch nicht zurechnen lassen, da das Jobcenter nicht Erfüllungsgehilfe eines hilfebedürftigen Mieters sei.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass eine Kündigung auch dann möglich ist, wenn die Mietzahlungen vom Jobcenter erbracht werden und dieses nicht rechtzeitig zahlt. Zwar sei dem Mieter ein Verschulden des Jobcenters nicht zuzurechnen. Das Verschulden des Mieters sei aber keine zwingende Voraussetzung für die Kündigung wegen mehrfach unpünktlicher Mietzahlungen. Ob eine Kündigung deshalb möglich ist, hänge jedoch von einer Gesamtabwägung aller Umstände des Einzelfalls ab (z.B. Häufigkeit der verspäteten Mietzahlung, Höhe der zu spät gezahlten Miete und bisheriger Verlauf des Mietverhältnisses). Allgemeingültige Grundsätze können aus diesem Grunde nicht aufgestellt werden.

Urteil  
 29. Juni 2016  
 VIII ZR 173/15



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



## BGH:

### Mieterhöhung beim Einfamilienhaus mit Mietspiegel

**E**ine Mieterhöhung bei einem Einfamilienhaus kann mit einem Mietspiegel für Wohnungen begründet werden.

Eine Vermieterin eines Einfamilienhauses verlangte von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Zur Begründung (§ 558a BGB) bezog sie sich auf einen Mietspiegel. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Daraufhin klagte die Vermieterin auf Erteilung der Zustimmung. Ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger bestätigte, dass die Mieterhöhung noch innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag.

Die Mieter sind der Ansicht, dass sie der Mieterhöhung trotzdem nicht zustimmen muss-

ten. Schließlich wurde die Mieterhöhung mit einem Mietspiegel begründet, der ausdrücklich vorsah, nicht auf Einfamilienhäusern anwendbar zu sein.

Der Bundesgerichtshof teilt diese Auffassung nicht. Den Mieter müssten beim Mieterhöhungsverlangen lediglich Tatsachen mitgeteilt werden, die es ermöglichen, die begehrte Mieterhöhung zumindest ansatzweise auf ihre Berechtigung zu überprüfen. Auch der Hinweis auf einen nicht anwendbaren Mietspiegel reiche hierzu aus.

Beschluss  
 26. April 2016  
 VIII ZR 54/15



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

## LG Hagen:

### Miete für Rauchwarnmelder keine Betriebskosten

**D**ie Miete für Rauchwarnmelder kann vom Vermieter nicht als Betriebskostenposition geltend gemacht werden. Die Anmietung von Rauchwarnmeldern tritt an die Stelle des Kaufs und ist daher nicht umlagefähig.

In dem zu entscheidenden Fall mietet die Vermieterin Rauchwarnmelder. Laut Mietvertrag werden die Betriebskosten vom Mieter getragen. Unter den im Mietvertrag aufgelisteten Betriebskosten sind auch „Miet- und Wartungskosten für Rauchmelder“ aufgeführt.

Zwischen der Vermieterin und den Mietern ist umstritten, ob und inwieweit die Kosten für die

Miete und die Wartung der Rauchwarnmelder als Betriebskosten umlagefähig sind.

Das Landgericht Hagen hält die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder nicht für Betriebskosten, sodass die Mieter diese trotz der Vereinbarung im Mietvertrag nicht übernehmen müssen. Diese Kosten würden an die Stelle von Anschaffungskosten treten, die keine Betriebskosten darstellen. Die Mieter seien deshalb nur dazu verpflichtet, die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder zu tragen.

Urteil  
 4. März 2016  
 1 S 198/15



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



## AG Saarbrücken:

### Student darf Mietvertrag trotz Kündigungsausschluss kündigen

**E**in Vermieter kann einen Studenten nicht jahrelang an einen Mietvertrag binden. Dies würde vielfach einen Studienplatzwechsel und damit eine für die Zukunft des Studenten wesentliche Entscheidung unmöglich machen. Schließlich kann sich ein Student in der Regel die Anmietung einer weiteren Wohnung nicht leisten.

In dem zu entscheidenden Fall wurde im Mietvertrag vereinbart, dass Mieter und Vermieter für zwei Jahre auf eine ordentliche Kündigung verzichten. Der Mieter, ein Student, kündigte trotzdem das Mietverhältnis innerhalb von zwei Jahren.

Der Vermieter ist der Ansicht, dass das Mietverhältnis erst zum Ablauf der vereinbarten zwei Jahre beendet worden ist und verlangte Zahlung der Miete bis zu diesem Zeitpunkt.

Das Amtsgericht Saarbrücken ist der Ansicht, dass der Mieter kündigen konnte. Der im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsausschluss sei unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB), da der Mieter ein Student ist. Damit orientiert sich das Amtsgericht Saarbrücken mit seinem Urteil an eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs ([BGH, Urteil vom 15. Juli 2009 – VIII ZR 307/08](#)).

Urteil  
 13. April 2016  
 3 C 313/15



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

## 2. Steuerrecht

### OVG Rheinland-Pfalz:

#### Grundsteuererlass wegen Leerstand

**V**oraussetzung für einen Grundsteuererlass wegen Leerstand ist, dass sich der Vermieter ernsthaft um einen Mieter für die leerstehende Immobilie bemüht. Dazu muss die Immobilie auch im Internet auf Immobilien-Suchportalen angeboten werden.

Im zu entscheidenden Fall beantragte der Eigentümer mehrerer Gewerbeeinheiten den Erlass der Grundsteuer wegen Leerstand (§ 33 Grundsteuergesetz). Der Eigentümer hatte sich sehr um die Vermietung der Immobilien bemüht.

Trotzdem hat die Stadt einen Erlass der Grundsteuer abgelehnt. Sie war der Ansicht, dass sich der Eigentümer nicht ausreichend um die Vermietung bemüht habe.

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz ist der Ansicht, dass die Stadt den Grundsteuer-

erlass zu Recht abgelehnt hat. Es teilt deren Ansicht, dass sich der Eigentümer nicht ausreichend um die Vermietung der Immobilie bemüht hat. Unter welchen Bedingungen dies der Fall ist, sei eine Frage des Einzelfalls. In der Regel müsse die leerstehende Immobilie aber im Internet in den einschlägigen Suchportalen der Immobilienbranche angeboten werden. Dies habe der Eigentümer unterlassen. Nicht ausreichend sei es, dass er die Immobilien auf seiner eigenen Webseite und der Webseite des beauftragten Maklers angeboten habe. Dadurch werde nur ein kleinerer Kreis von potenziellen Mietern erreicht.

Urteil  
 2. Mai 2016  
 6 A 10971/15



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





### 3. Verschiedenes

#### BGH:

##### Schäden durch Gefälligkeiten unter Nachbarn

**A**uch bei unentgeltlichen Gefälligkeiten unter Nachbarn besteht in der Regel eine Haftung für die durch die Nachbarschaftshilfe verursachten Schäden.

Im zu entscheidenden Fall befand sich ein Hauseigentümer auf Kur. Sein Nachbar erklärte sich dazu bereit, in dieser Zeit dessen Rasen zu gießen. Nachdem er den Garten gegossen hatte, drehte er nur die am Schlauch befindliche Spritze zu. In der Nacht löste sich der Schlauch von der Spritze und es trat Leitungswasser aus, das in den Keller lief.

Der Gebäudeversicherer des Hauseigentümers erstattete zwar den Wasserschaden in Höhe von fast 12.000 Euro, verlangt dieses Geld nun aber von dem hilfsbereiten Nachbarn.

Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof entschieden hat. Der Nachbar hätte nicht nur die Spritze sondern auch den Wasserhahn zudrehen müssen. Deshalb musste er den Schaden ersetzen (§ 823 Abs. 1 BGB). Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass es sich um unentgeltliche Nachbarschaftshilfe gehandelt habe. Dadurch entstehe nicht automatisch eine Beschränkung der Haftung für durch die Gefälligkeit verursachte Schäden. Eine solche komme nur in ganz beschränkten Ausnahmefällen in Frage.

Urteil  
 26. April 2016  
 VI ZR 467/15



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

#### AG München:

##### Abschleppen von Falschparkern

**E**ine private Grundstückseigentümerin darf Falschparker in der Regel sofort abschleppen lassen. Sie muss den Falschparker auch dann nicht vorher anrufen, wenn er am Auto seine Telefonnummer hinterlassen hat.

In dem zu entscheidenden Fall hinterließ ein Falschparker hinter der Windschutzscheibe einen Zettel mit seiner Telefonnummer und dem Hinweis „Bei Parkplatzproblemen bitte anrufen“. Die Grundstückseigentümerin lies den Falschparker abschleppen – ohne diesen vorher anzurufen.

Der Falschparker ist der Ansicht, dass das Abschleppen unverhältnismäßig gewesen sei. Er habe sich in der Nähe aufgehalten und hätte das

Fahrzeug umgehend entfernen können. Zudem habe das Fahrzeug auch niemanden behindert.

Das Amtsgericht München ist der Meinung, dass der Falschparker abgeschleppt werden durfte. Die Grundstückseigentümerin musste den Falschparker nicht vorher anrufen. Das Parken auf dem fremden Grundstück sei verbotene Eigenmacht (§ 858 BGB) gewesen, die die Grundstückseigentümerin habe abwehren dürfen (§ 859 Abs. 3 BGB). Die private Grundstückseigentümerin sei dabei auch nicht an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden gewesen.

Urteil  
 2. Mai 2016  
 122 C 31597/15



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