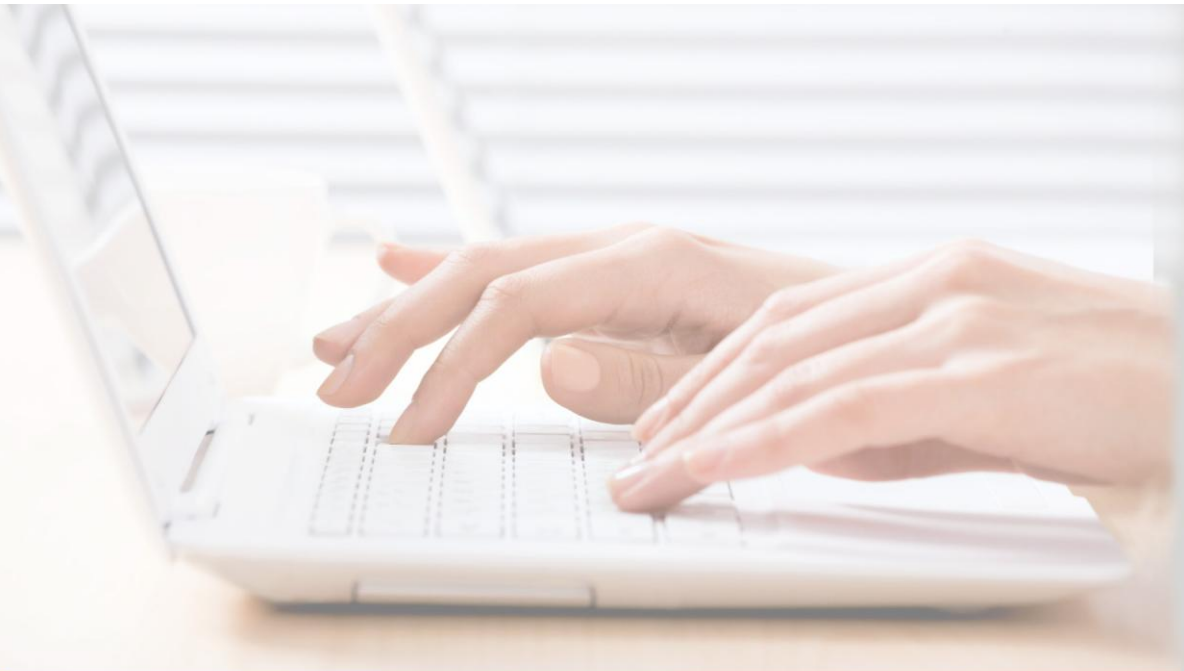




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 9/2016



Inhaltsverzeichnis

I. Aktuelles	1
E-Mails	
Vorsicht bei Nachrichten von „Prime Benefits“	1
Jahrhunderthochwasser 2016	
Geschädigte werden nicht allein gelassen	1
II. Neues für Ihre Vereinsarbeit	2
Förderservice von Junkers	
Kostenerstattung beim Kauf einer Heizung von Junkers	2
Förderung der Heizungsoptimierung	
Individualisierter Flyer erhältlich	2
Seminar von Haus & Grund Deutschland	
Energie & Technik	3
Projekt „Schrumpfende Regionen“	
Präsentation der Zwischenergebnisse	3
Haus & Grund Deutschland	
11. Plus-Konferenz	4
III. Gesetzgebung	4
Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum	
Bundeskabinett beschließt Berufszulassungsregelungen	4
Reform der Grundsteuer	
Positionspapier von Haus & Grund Deutschland	5
IV. Rechtsprechung	5
1. Mietrecht	
BGH: Kein Zugriff auf die Kautions für verjährte Betriebskostennachforderungen	5
BGH: Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	6
OLG Celle: Renovierungsklausel: Auch Gewerberäume müssen renoviert werden	7
LG Berlin: Kündigung wegen Vermietung auf Airbnb	7
2. Wohnungseigentumsrecht	
BGH: Zwangsvollstreckung: Verwalter muss Jahresabrechnung selbst erstellen	8
BGH: Belastungsverbot hindert nicht die Änderung der Gemeinschaftsordnung	8
3. Kaufen	
BGH: Zahlung der Maklerprovision durch den Vorkaufsberechtigten	9
4. Steuern	
BFH: Berechnung der Miethöhe bei Vermietung an Angehörige	10



I. Aktuelles

E-Mails

Vorsicht bei Nachrichten von „Prime Benefits“

Wir raten E-Mails von der Firma „Prime Benefits GmbH“ mit dem Betreff „Prime Benefits – Vorteile für Ihre Ortsvereine & Mitglieder“ mit Vorsicht zu behandeln.

Derzeit verschickt die Firma „Prime Benefits GmbH“ E-Mails an Haus & Grund-Landesverbän-

de und unter Umständen auch an Haus & Grund-Vereine. Darin wird behauptet, dass die Firma die Kontaktdaten über Haus & Grund Deutschland erhalten habe. Haus & Grund Deutschland hat der Firma keine Kontaktdaten gegeben und eine Zusammenarbeit abgelehnt.

Jahrhunderthochwasser 2016

Geschädigte werden nicht allein gelassen

Das Förderinstitut der BayernLB, die BayernLabo, hilft mit dem Darlehenssonderprogramm „Hochwasser 2016“ bei der Wiederherstellung von Wohngebäuden. Förderfähig sind alle Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung der entstandenen Schäden – sei es am Eigenheim, einer Eigentumswohnung oder an vermietetem Wohnraum. Auch bereits begonnene Maßnahmen können bei der Förderung anerkannt werden.

Für die Beseitigung von Schäden an überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden in den von einem 100-jährlichen Niederschlag/Hochwasser besonders betroffenen Gebieten können Darlehen bis zu 50.000 Euro je beschädigter Wohnung mit einem Zinssatz von null Prozent auf zehn Jahre Laufzeit und einem Tilgungssatz von jährlich vier Prozent gewährt werden.

Es sind keine Auflagen einzuhalten, es gelten keine Einkommensgrenzen und eine dingliche Sicherung des Darlehens durch eine Grundschuld ist nicht erforderlich. Bearbeitungskosten und Bereitstellungszinsen werden nicht erhoben.

Das Darlehen kann bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt) beantragt werden. Die Kreisverwaltungsbehörde prüft, ob die Fördervoraussetzungen gegeben sind und entscheidet über den Antrag. Dort ist auch die Auszahlung des Darlehens zu beantragen. Die BayernLabo sagt das Darlehen zu, zahlt es aus und übernimmt die weitere Abwicklung.

Das Antragsformular sowie weiterführende Informationen zum Programm wie eine Übersicht zur räumlichen und zeitlichen Förderkulisse sind im Internetangebot des Innenministeriums verfügbar unter:

[www.innenministerium.bayern.de/
min/hochwasser/index.php](http://www.innenministerium.bayern.de/min/hochwasser/index.php)

sowie auf der Internetseite der BayernLabo unter:

www.labo-bayern.de.

Das für die Antragstellung erforderliche Formular und weitere Auskünfte sind auch bei den zuständigen Bewilligungsstellen erhältlich.



II. Neues für Ihre Vereinsarbeit

Förderservice von Junkers

Kostenerstattung beim Kauf einer Heizung von Junkers

Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sparen Energie und Heizkosten. Wer auf Energieeffizienz setzt, kann oftmals von Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten profitieren. Dank staatlicher Förderung erhalten Bauherren und Heizungsmodernisierer geldwerte Vorteile im vierstelligen Bereich. Der Förderservice von Junkers übernimmt alle Formalitäten rund um die Förderung.

Der Förderservice spart Haus & Grund-Mitgliedern nicht nur Zeit, sondern ihnen wird auch geholfen an die maximal mögliche Förderung durch Staat, Länder, Kommunen und Energieversorgern zu kommen:

- » 1.300 Euro durchschnittlicher KfW-Zuschuss für moderne Brennwertheizungen

- » 3.800 Euro und mehr für Brennwerttechnik mit solarer Heizungsunterstützung
- » 4.900 Euro bei gleichzeitiger Optimierung der Heizungsanlage.

Der Förderservice kostet 156 Euro. Beim Kauf einer Junkers-Heizung werden diese von Junkers ersetzt

Weitere Informationen finden Sie auf dem angehängten Flyer. Wenn Sie den Flyer in gedruckter Form in Ihrer Geschäftsstelle auslegen möchten, können Sie ihn kostenlos bei uns bestellen.



Förderservice von Junkers
 Flyer
[Hier klicken](#)

Förderung der Heizungsoptimierung

Individualisierter Flyer erhältlich

Der Austausch alter Heizungs- und Zirkulationspumpen gegen hocheffiziente Pumpen sowie der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage werden seit dem 1. August 2016 mit einem Zuschuss in Höhe von 30 Prozent der jeweiligen Investitionskosten gefördert (siehe [Rundschreiben 8/2016](#)). Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat hierzu einen Informationsflyer erstellt, der kostenlos heruntergeladen oder als Druckexemplar bestellt werden kann.

Dies ist möglich im Online-Shop der Kampagne „Deutschland macht's effizient“:

www.deutschland-machts-effizient.de

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Flyer in individualisierter Form (mit eigenem Logo) als Download (pdf-Datei) oder zum Selbstkostenpreis als Druckexemplar zu beziehen.

ZV



Kampagne
 „Deutschland macht's effizient“
 Online-Shop
[Hier klicken](#)



Seminar von Haus & Grund Deutschland

Energie & Technik

Haus & Grund Deutschland setzt die Reihe der Energie & Technik Seminare auch in diesem Jahr fort. Bei dem zweitägigen Seminar in Berlin am 3. und 4. November 2016 zum Thema „Individuell beraten – erfolgreich modernisieren“ werden den Teilnehmern verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie erfolgreich in die Modernisierung des Gebäudebestandes investiert werden kann.

Die Referenten von Haus & Grund-Vereinen, von der Bundesarchitektenkammer, vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und der Berliner Energieagentur werden von ihren konkreten Erfahrungen berichten. Dabei werden sehr unterschiedliche Modernisierungsvorhaben (z.B. der klimagerechte Stadtumbau in Bottrop, verschiedene Mieterstromprojekte der Berliner Energieagentur, die Modernisierung und der Umbau ty-

pischer Berliner Altbauwohnungen zu modernen Wohnungen unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Baukultur) genauer betrachtet.

Daneben erfahren Sie, wie sich Modernisierungsmaßnahmen finanzieren lassen (mietrechtliches Modernisierungsverfahren), welchen Einfluss der Lebenszyklus des Gebäudes auf Ihre Entscheidungen haben sollte, was Sie von der Auftragsvergabe bis zur Gewährleistung rechtlich beachten müssen und wie ein individueller Sanierungsfahrplan aussieht.

Ziel der Seminarreihe ist es, die Haus & Grund-Vereine zukünftig auch als Ansprechpartner für technische Fragen zu positionieren. Das Seminar richtet sich daher an alle Vorsitzenden und Geschäftsführer sowie an die Mitarbeiter der Haus & Grund-Vereine. Den Einladungs- und Programmflyer zum Seminar werden wir Ihnen rechtzeitig zukommen lassen.

Projekt „Schrumpfende Regionen“

Präsentation der Zwischenergebnisse

Die als Zukunftsprojekt im Rahmen des Projekts „Schrumpfende Regionen“ ausgewählten fünf Vereine und Haus & Grund Deutschland laden Sie herzlich zur Präsentation erster Zwischenergebnisse des Forschungsvorhabens ein. Am Dienstag, 25. Oktober 2016 wird darüber informiert, vor welchen Herausforderungen diese fünf Vereine stehen, welche Lösungsansätze gewählt wurden, wie die aktuellen Ergebnisse aussehen und ob sich bereits erste Erfolge gezeigt haben.

Die Veranstaltung wird in den Räumen von Haus & Grund Deutschland (Mohrenstraße 33, 10117 Berlin) von 10 bis 17 Uhr stattfinden. Die Tagesordnung finden Sie im Informationsflyer.

Bitte informieren Sie uns mit einer formlosen E-Mail an info@haus-und-grund-bayern.de spätestens bis zum 27. September 2016, ob Sie an dem Treffen teilnehmen werden.

ZV



Informationsflyer
[Hier klicken](#)



Hotelkonditionen
[Hier klicken](#)



Haus & Grund Deutschland

11. Plus-Konferenz

Am 6. und 7. September 2016 fand in Bremen die 11. Plus-Konferenz statt. Die Tagungsunterlagen können Sie hier herunterladen:



Vermieter-
befragung
[Hier klicken](#)



Imagefilm
[Hier klicken](#)



Datenschutz
im Verein
[Hier klicken](#)



Medienwünsche
von Mietern
[Hier klicken](#)



H&G Bonn/
Rhein-Sieg
[Hier klicken](#)



H&G Bruchsal-
Philippsburg
[Hier klicken](#)



Kriminelle
Attacken
[Hier klicken](#)

III. Gesetzgebung

Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

Bundeskabinett beschließt Berufszulassungsregelungen

Bereits im Juli 2015 lag der Referentenentwurf vor. Ende August hat nun das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum beschlossen. Die neuen Anforderungen könnten ab Ende 2017 gelten.

Immobilienmakler müssen nach der geplanten Neuregelung künftig für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis einen Sachkundenachweis erbringen. Für Verwalter von Wohnungseigentum soll erstmals eine Erlaubnispflicht eingeführt werden. Bislang müssen sie die Aufnahme ihrer Tätigkeit lediglich anzeigen. Auch sie sollen künftig einen Sachkundenachweis vorlegen und eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen bevor sie eine Gewerbeerlaubnis erhalten. Die erforderliche Sachkunde sollen Verwalter von Wohnungseigentum durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweisen.

Durch die Einführung der Sachkundenachweise soll die Qualität der von Verwaltern von Wohnungseigentum und Immobilienmaklern erbrachten Dienstleistungen verbessert werden.

Dadurch sollen die Rechte von Verbrauchern gestärkt und diese vor finanziellen Schäden geschützt werden. Mit der verpflichtenden Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter von Wohnungseigentum sollen Wohnungseigentümer vor finanziellen Schäden geschützt werden, die durch eine fehlerhafte Berufsausübung entstehen könnten.

Verwalter von Mietwohneinheiten und angestellte WEG-Verwalter fallen dem Entwurf zufolge nicht unter die Erlaubnispflicht. Ob Verwalter von Mietwohneinheiten noch in die Erlaubnispflicht einbezogen werden, soll im weiteren Verlauf des parlamentarischen Gesetzgebungsverfahrens geklärt werden. Von der Erlaubnispflicht ebenfalls nicht erfasst werden soll die Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst oder durch einen der Miteigentümer.

Für „alte Hasen“ sieht der Entwurf eine Erleichterung im Prozedere vor. Wer bei Inkrafttreten des Gesetzes mindestens sechs Jahre ununterbrochen als WEG-Verwalter tätig war, soll zwar auch einen Zulassungsantrag stellen müssen, aber vom Nachweis der Sachkunde befreit sein.



Reform der Grundsteuer

Positionspapier von Haus & Grund Deutschland

Die Finanzministerkonferenz hat Anfang Juni gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg beschlossen, zeitnah eine Bundesratsinitiative für eine umfassende Reform der Grundsteuer auf den Weg zu bringen. Die Länder Hessen und Niedersachsen haben eine entsprechende Bundesratsinitiative in den Bundesrat eingebracht. Das Positionspapier „Reform der Grundsteuer“ von Haus & Grund Deutschland wurde nun aktualisiert.

Bayern lehnt die von der Ländermehrheit geplante Reform der Grundsteuer ab, da der beschlossene Gesetzentwurf eine Kostenexplosion bei der Grundsteuer für bayerische Hauseigentümer und Mieter bedeute.



Positionspapier
 Reform der Grundsteuer
[Hier klicken](#)

IV. Rechtsprechung

1. Mietrecht

BGH:

Kein Zugriff auf die Kautions für verjährte Betriebskostennachforderungen

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, dass der Mieter die Rückgabe der Mietsicherheit erst nach Ablauf einer angemessenen Überlegungsfrist verlangen kann. Dieser Anspruch wird zudem erst dann fällig, wenn dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Mietsicherheit befriedigen kann. Allerdings berechtigen bereits verjährte Betriebskostennachforderungen den Vermieter nicht zu einem Rückgriff auf die Mietsicherheit.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses ein Kautions-sparbuch eingerichtet, eine Verpfändungserklärung abgegeben und das Sparbuch an die Vermieterin als Mietsicherheit übersandt. Die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2009 wiesen jeweils Nachzahlungsbeträge zu-

gunsten der Vermieterin in Höhe von insgesamt fast 1.000 Euro aus. Der Mieter verlangt nach Ende des Mietverhältnisses Pfandfreigabe und die Rückgabe des Sparbuchs. Die Vermieterin verweigert dies mit Hinweis auf die noch bestehenden Betriebskostennachforderungen. Darüber hinaus machte die Vermieterin diese im Wege einer Widerklage geltend. Der Mieter beruft sich auf die Verjährung dieser Betriebskostennachforderungen.

Der Bundesgerichtshof bestätigt in seinem Urteil zunächst seine bisherige Rechtsprechung. Nach dieser steht dem Mieter, der eine Mietsicherheit geleistet hat, (frühestens) nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters ein Anspruch auf Freigabe der Sicherheit zu. Dieser Anspruch wird allerdings erst dann fällig, wenn das Sicherheitsbedürfnis entfallen ist, also zu dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter keine For-



derungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf.

Die Besonderheit des zu entscheidenden Falles lag darin, dass die Betriebskostennachforderung für das Jahr 2006 bereits mit Ablauf des Jahres 2010 verjährte. Die Betriebskosten für das Jahr 2006 wurden im zu entscheidenden Fall im August 2007 abgerechnet. Dadurch begann die dreijährige Verjährungsfrist dieses Anspruchs (§ 195 BGB) am 31. Dezember 2007 zu laufen (§ 199 Abs. 1 BGB) und endete am 31. Dezember 2010. Die Betriebskostennachforderungen 2006 bis 2008 sind demgemäß mit Ablauf des Jahres 2012 verjährt. Nur die Verjährungsfrist für die Betriebskostennachforderung für das Jahr 2009 lief noch bis Ende 2013 und wurde durch die Erhebung der Widerklage der Vermieterin im März 2013 gehemmt.

Die Verjährung eines Anspruchs, für den ein Pfandrecht bestellt ist, hindert den Gläubiger zwar nicht, seine Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand zu suchen (§ 216 Abs. 1 BGB). Dieses Verwertungsrecht besteht allerdings nicht uneingeschränkt. Es findet keine Anwendung auf die Verjährung von wiederkehrenden Leistungen (§ 216 Abs. 3 BGB). In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof nun klargestellt, dass es sich bei Betriebskostennachforderungen um solche wiederkehrende Leistungen handelt. Dies hat zur Folge, dass die Vermieterin gehindert ist, sich wegen der verjährten Betriebskostennachforderungen aus den Jahren 2006 bis 2008 aus der verpfändeten Sparbuchforderung zu befriedigen (§ 216 Abs. 3 BGB).

Urteil
 20. Juli 2016
 VIII ZR 263/14



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

BGH:

Umlage der Betriebskosten auf den Mieter

Der Mieter ist auch zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet, wenn in einem Mietvertrag sowohl die Variante „Betriebskostenpauschale“ als auch die Variante „Betriebskostenvorauszahlung“ angekreuzt und die Betriebskosten nicht näher bezeichnet sind.

Wie der Bundesgerichtshof bereits in einem anderen Rechtsstreit entschieden hat, genügt bei einem Mietvertrag über Wohnraum für die Umlage von Betriebskosten, die Vereinbarung, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs sind damit

die durch Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten gemeint (siehe [Rundschreiben 3/2016](#)).

In dem nun zu entscheidenden Rechtsstreit hat der Bundesgerichtshof zudem klargestellt, dass es ohne Bedeutung ist, ob im Hinblick auf die Betriebskosten eine Pauschale oder aber Vorauszahlungen vereinbart sind.

Beschluss
 7. Juni 2016
 VIII ZR 274/15



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



OLG Celle:

Renovierungsklausel: Auch Gewerberäume müssen renoviert werden

Auch im Gewerberaummietrecht ist eine Renovierungsklausel unwirksam, wenn dem Mieter die Geschäftsräume unrenoviert übergeben wurden.

In dem zu entscheidenden Fall streiten Vermieter und Mieter eines Gewerberaumes über die Wirksamkeit der im Mietvertrag vereinbarten Regelung zu den Schönheitsreparaturen. Hiernach sollte der Mieter verpflichtet werden, die laufenden Schönheitsreparaturen eines unrenoviert übergebenen Mietobjektes während der Mietzeit auf eigene Kosten regelmäßig vorzunehmen.

Das Oberlandesgericht Celle ist der Ansicht, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist. Die Klausel halte als Allgemeine Geschäftsbedingung einer Inhaltskontrolle (§§ 310, 307 BGB) nicht stand. Eine entsprechende Klausel würde dazu führen, dass der Mieter ohne angemessenen Ausgleich zur Beseitigung sämtlicher, bei Übergabe des Mietobjektes vorhandener Gebrauchsspuren verpflichtet wäre. Unter Umständen müsse der Mieter die Flächen vorzeitig renovieren und oder gegebenenfalls in einem besse-

ren Zustand zurückgeben, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Die hierzu bereits ergangene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (siehe [Rundschreiben 3/2015](#)) zur Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel, wenn dem Mieter eine Wohnung unrenoviert übergeben wurden, sei auf die Vermietung von Gewerberäumen zu übertragen. Dem Mieter dürfe ohne entsprechenden Ausgleich kein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt werden. Der Gewerberaummieter unterliegt nach Ansicht des Oberlandesgerichts Celle in diesem Zusammenhang keiner geringeren Schutzbedürftigkeit als ein Wohnraummieter.

Das gelte auch dann, wenn der Mieter als Vormieter diese Flächen selbst zuvor genutzt hat. Somit muss der Mieter im Rahmen seines neuen Mietvertrags (Anschlussmietvertrag) nicht die von ihm selbst im Zusammenhang mit einem anderen Mietvertrag erfolgten Gebrauchsspuren beseitigen.

Urteil
13. Juli 2016
2 U 45/16



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

LG Berlin:

Kündigung wegen Vermietung auf Airbnb

Bietet ein Mieter seine Wohnung unberechtigt über Airbnb oder vergleichbare Portale zur Vermietung an Touristen an, ist eine Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung grundsätzlich nur nach einer erfolglosen Abmahnung wirksam.

In dem zu entscheidenden Fall hatten die Mieter eine Wohnung über das Internetportal Airbnb dreimal für jeweils maximal eine Woche an Touristen vermietet. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte. Unmittelbar nach Erhalt der Kündigung löschten die Mieter ihr Profil auf

dem Internetportal Airbnb. Die Mieter akzeptieren die Kündigung nicht, da die Vermieterin keine Abmahnung ausgesprochen hatte. Die Vermieterin erhob Räumungsklage.

Das Landgericht Berlin gab den Mietern Recht. Zwar sei die Vermietung an Touristen eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung, die eine Kündigung rechtfertigen könne. Zuvor müsse der Vermieter aber grundsätzlich eine Abmahnung erteilen (§ 543 Abs. 3 BGB).

Beschluss
27. Juli 2016
67 S 154/16



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



2. Wohnungseigentumsrecht

BGH:

Zwangsvollstreckung: Verwalter muss Jahresabrechnung selbst erstellen

Wird ein WEG-Verwalter zum Erstellen einer Jahresabrechnung für Kalenderjahre, in denen er die Verwaltung geführt hat, verurteilt, muss er die Abrechnung selbst erstellen. Die Wohnungseigentümer können sich nicht ermächtigen lassen, die Abrechnung durch den neuen Verwalter erstellen zu lassen.

In dem zu entscheidenden Fall hatten die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft von einer Verwalterin verlangt, dass diese die Jahresabrechnungen für mehrere Kalenderjahre aufstellt. Ein Gericht verurteilte die Verwalterin zur Aufstellung der Jahresabrechnungen. Nach dem Urteil endete die Tätigkeit der Verwalterin für die Wohnungseigentümergeinschaft. Später leiteten die Wohnungseigentümer die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ein. Sie beantragten, dazu ermächtigt zu werden, die Jah-

resabrechnungen durch einen anderen, von ihnen zu beauftragenden Verwalter erstellen zu lassen.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Verwalterin die Jahresabrechnung selbst vornehmen muss. Die Wohnungseigentümer können sich also nicht ermächtigen lassen, die Abrechnung durch den neuen Verwalter erstellen zu lassen. Befinden sich die Unterlagen nicht mehr im Besitz der Verwalterin, können die Eigentümer der Verwalterin den Besitz der Unterlagen verschaffen. Darüber hinaus kann die ehemalige Verwalterin vom neuen Verwalter die Herausgabe der Unterlagen oder die Einsicht in die Unterlagen beanspruchen.

Beschluss
23. Juni 2016
I ZB 5/16



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

BGH:

Belastungsverbot hindert nicht die Änderung der Gemeinschaftsordnung

Das Belastungsverbot schützt jeden Wohnungseigentümer davor, dass er durch neue (sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender) Leistungspflichten belastet wird. Es schränkt die Mehrheitsmacht der Wohnungseigentümer somit ein, schließt aber nicht eine Änderung der Gemeinschaftsordnung aus, soweit ein Festhalten an der Gemeinschaftsordnung aus schwerwiegenden Gründen unbillig erscheint.

Jeder Wohnungseigentümer kann eine Änderung der Gemeinschaftsordnung verlangen, soweit ein Festhalten an der Gemeinschaftsordnung aus schwerwiegenden Gründen unbillig erscheint (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG).

In dem zu entscheidenden Fall stand in einem Mehrfamilienhaus eine Sauna mit Dusche sämtlichen Wohnungseigentümern zur Mitnutzung zur Verfügung. Nach entsprechender Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer kündigte die Verwalterin den mit der damaligen Eigentümerin der Sauna geschlossenen Nutzungsvertrag. Seitdem werden die Räume als Lager und Abstellraum genutzt. In der Gemeinschaftsordnung ist bestimmt, dass „die Räume für Sauna/Solarium/Fitness“ an den Gemeinschaftskosten „nicht zu beteiligen sind“. Nach der Aufgabe der Räume als Sauna kam es zwischen den Wohnungseigentümern zum Streit über die Frage, ob der Eigentümer der Sauna sich auch an den Gemeinschaftskosten beteiligen muss. Es wurde ein Beschluss gefasst, dass sich der Eigentümer der Sauna an allen Gemeinschaftskosten



ten zu beteiligen hat und zwar unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten als Sauna.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verklagte nun den Eigentümer der Sauna und verlangte die Zustimmung zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung und hilfsweise die Feststellung, dass die Teileigentumseinheit nur solange und insoweit von der Kostenbeteiligung befreit ist, wie sie auch tatsächlich allein Mitgliedern der Eigentümergeinschaft für eine Nutzung als Sauna zur Verfügung gestellt wird.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Beschluss nichtig ist, dass sich der Eigentümer der Sauna an allen Gemeinschaftskosten zu beteiligen habe und zwar unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit für alle Eigentümer als Sauna. Die Eigentümer können zwar die Änderung des Umlageschlüssels beschließen (§ 16 Abs. 3 WEG), aber nicht den Kreis der Kostenschuldner erweitern (Belastungsverbot). Nach

der Gemeinschaftsordnung sei der Eigentümer der Sauna aber jedenfalls nur dann nicht an den Kosten zu beteiligen, solange die Sauna allen Eigentümern zur Verfügung steht.

Das Belastungsverbot steht nach Ansicht des Bundesgerichtshofs einem Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung grundsätzlich nicht entgegen, soweit ein Festhalten an der Gemeinschaftsordnung aus schwerwiegenden Gründen unbillig erscheint. In dem vorliegenden Fall ergebe jedoch bereits die Auslegung der Gemeinschaftsordnung, dass die Kostenbefreiung nur gelte, wenn und solange die Sauna der Gemeinschaft zur Verfügung steht. Demnach sei für einen Änderungsanspruch kein Raum mehr, weil die Auslegung der Gemeinschaftsordnung dem Änderungsanspruch vorgehe.

Urteil
13. Mai 2016
V ZR 152/15



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

3. Kaufen

BGH:

Zahlung der Maklerprovision durch den Vorkaufsberechtigten

Ein Vorkaufsberechtigter muss zwar grundsätzlich eine Maklerprovision bezahlen, wenn diese Bestandteil des Hauptvertrages zwischen dem Verkäufer und Erstkäufer ist. Dies gilt aber nur dann, wenn sich die entsprechende Regelung im üblichen Rahmen hält.

Verkauft ein Miterbe seinen Anteil an einen Dritten, so sind die übrigen Miterben zum Vorkaufsberechtigt (§ 2034 BGB). Die übrigen Miterben können das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Miterbe mit einem Dritten einen Kaufvertrag über seinen Anteil geschlossen hat (§ 463 BGB). Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen den übrigen Miterben und dem Miterben unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat (§ 464 Abs. 2 BGB).

In dem zu entscheidenden Fall erbten zwei Brüder ein bebautes Grundstück. Der eine Bruder beauftragte einen Makler, einen Kaufinteressanten für seinen Erbteil zu finden. In dem von dem Makler vermittelten Kaufvertrag wurde vereinbart, dass der Käufer für die Leistungen des Maklers eine Provision in Höhe von fast 11,5 Prozent (statt der ansonsten in der Region üblichen 7 Prozent) des Kaufbetrages zahlen muss. Zudem wurde vereinbart, dass dieser Betrag auch in Falle der Ausübung eines Vorkaufsrechts vom Vorkaufsberechtigten zu leisten sei. Der Bruder des Verkäufers übte nun sein Vorkaufsrecht aus, zahlte die Provision aber nicht. Daraufhin klagte der Makler auf Zahlung der Provision. Ohne Erfolg, wie der Bundesgerichtshof nun entschieden hat.

Urteil
12. Mai 2016
I ZR 5/15



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



4. Steuern

BFH:

Berechnung der Miethöhe bei Vermietung an Angehörige

Bei der verbilligten Überlassung einer Wohnung, zum Beispiel an einen Angehörigen, kann der Vermieter Werbungskosten nur dann in voller Höhe abziehen, wenn die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete muss sich der Vermieter an die ortsübliche Bruttomiete orientieren, also an der ortsüblichen Kaltmiete zuzüglich der Betriebskosten.

Die Miete, die ein Vermieter Monat für Monat erhält, muss er versteuern. Im Gegenzug kann er aber auch viele Kosten (z.B. Zinsen, Abschreibungen) als Werbungskosten in seiner Steuererklärung eintragen. Allerdings sind die Werbungskosten nur dann voll abzugsfähig, wenn die vereinbarte Miete den Wert von 66 Prozent der ortsüblichen Miete erreicht (§ 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz).

In dem zu entscheidenden Fall vermietet ein Steuerzahler eine Wohnung an seine Mutter. In seiner Steuererklärung machte er Einnahmen von rund 3.000 Euro Bruttomiete geltend. Daneben gab er über 11.200 Euro an Werbungskosten für die Vermietung der Wohnung in seiner Steuererklärung an.

Das zuständige Finanzamt ist der Ansicht, dass der Steuerzahler die Werbungskosten nur in

Höhe von 62 Prozent abziehen darf. Das Finanzamt orientierte sich bei der Frage, ob die vereinbarte Miete den Wert von 66 Prozent der ortsüblichen Miete erreicht, an der ortsüblichen Kaltmiete. Die von der Mutter des Steuerzahlers gezahlte Kaltmiete in Höhe von 2.900 Euro habe nur 62 Prozent der ortsüblichen Kaltmiete in Höhe von 4.656 Euro betragen. Der Vermieter wandte ein, bei der Berechnung der ortsüblichen Miete sei nicht die Kaltmiete, sondern die Bruttomiete zugrunde zu legen, also die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der Betriebskosten. Nach Ansicht des Vermieters beträgt die Miete, die er von seiner Mutter verlangt, über 66 Prozent der ortsüblichen Bruttomiete. Er dürfe seine Werbungskosten daher zu 100 Prozent abziehen.

Der Bundesfinanzhof stimmte dem Vermieter insofern zu, dass für die Höhe des Werbungskostenabzugs die ortsübliche Bruttomiete maßgeblich sei. Der Bundesfinanzhof hat den Rechtsstreit deshalb an das Finanzgericht, das die Kaltmieten zugrunde gelegt hatte, zurückverwiesen. Dieses muss nun die ortsübliche Bruttomiete ermitteln.

Urteil
10. Mai 2016
IX R 44/15



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