

Immobiliennewsletter Oktober 2018

Der Immobiliennewsletter von SDH Immobilien erscheint im zweimonatlichen Rhythmus und informiert Sie über aktuelle Meldungen sowie Neuigkeiten in der immobilienpezifischen Rechtsprechung.

Den Newsletter können Sie abonnieren. Bitte fragen Sie per Mail an info@sdh-immobilien.de an. Sie werden dann in die Verteilerliste aufgenommen. Soweit Sie den Newsletter nicht mehr erhalten möchten, informieren Sie mich bitte ebenfalls per Mail.

Aktuelles:

Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf

Bundesjustizministerin Barley prüft derzeit die Möglichkeit einer Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf. Dann würde die Maklergebühr künftig nicht mehr vorwiegend vom Käufer, sondern vom Verkäufer zu tragen sein. Ob sich dieser Ansatz politisch durchsetzen kann, ist fraglich, da das Bestellerprinzip hier wohl kaum zu einer Entlastung der Käufer führen würde, wenn der Verkäufer die Provision auf den Verkaufspreis aufschlägt. Der Koalitionsvertrag hat eine Ausweitung des Bestellerprinzips im Übrigen nicht vorgesehen.

Senkung der Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt in einigen Bundesländern, darunter auch NRW, bis zu 6,5 % des Kaufpreises. Damit macht die Grunderwerbssteuer den größten Teil der Kaufnebenkosten aus. Eine Senkung dieser Steuer würde zu einer deutlichen Entlastung für die Immobilienkäufer führen. Jedoch

ist die Grunderwerbssteuer Ländersache, sodass eine einheitliche Regelung für alle Bundesländer vorerst nicht zu erwarten ist.

Baukindergeld

Das Baukindergeld ist eine Eigenheimzulage, die es Familien – also Ehepaaren oder Alleinerziehenden mit Kindern - leichter machen soll, ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung zu finanzieren. Pro Kind werden insgesamt 12.000 Euro ausgezahlt, in 10 jährlichen Raten zu je 1.200 Euro. Um antragsberechtigt zu sein, darf das jährliche zu versteuernde Haushaltseinkommen dabei maximal 75.000 EUR + 15.000 EUR pro Kind betragen. Das Kind muss im Haushalt leben und unter 18 Jahren alt sein. Der Kaufvertrag für das Haus oder die Wohnung darf frühestens zum 01.01.2018 unterzeichnet worden sein, bzw. beim Neubau darf die Baugenehmigung frühestens zum 01.01.2018 vorgelegen haben. Zudem darf die Familie zum Stichtag keine weitere Immobilie besitzen. Die zu erwerbende Immobilie muss das erste Wohneigentum sein. Es muss von der Familie selbst genutzt werden. Das Baukindergeld kann bei der KfW-Bank beantragt werden. Das Baukindergeld wird zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren eingeführt.

Kein Rundfunkbeitrag für die Zweitwohnung

Wer eine Zweitwohnung besitzt, die er selbst nutzt, musste bisher die Rundfunkgebühren auch für diese Zweitwohnung zahlen. Die doppelte Rundfunkgebühr hat das Bundesverfassungsgericht am 18. Juli 2018 für verfassungswidrig erklärt – BVerfG I BvR 1675/16. Menschen mit zwei Wohnungen, die den Beitrag bisher doppelt zahlen müssen, würden demnach laut Bundesverfassungsgericht zu stark benachteiligt. Schließlich könnten auch Zweitwohnungsbesitzer das Rundfunkangebot nur einmal nutzen. Betroffene können ab sofort einen Antrag auf Befreiung vom zweiten Beitrag stellen.

Rechtsprechungsübersicht:

Bei der Heizkostenabrechnung ist die tatsächliche Wohnungsgröße entscheidend, nicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnungsgröße

Soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben, etwa der HeizkostenV, ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend.

Die Mietvertragsparteien hatten im Mietvertrag eine Wohnungsgröße von 74 m² vereinbart, die Wohnung war tatsächlich jedoch 78 m² groß. Die Vermieterin berechnete die Nebenkosten unter Zugrundelegung der tatsächlichen Wohnungsgröße. Der BGH gab ihr Recht.

Laut dem BGH komme es auf den tatsächlichen Wohnwert an; andernfalls würden fingierte, von den Vertragsparteien willkürlich festgelegte Umstände an die Stelle von tatsächlichen, objektiven Maßstäben treten. Die Mieter sollten in ihrer Gesamtheit vernünftigerweise nur insoweit mit Kosten belastet werden, als es ihrer tatsächlichen Wohnungsgröße entspricht. Dies entspreche auch dem dem Betriebskostenrecht immanenten Prinzip der größtmöglichen Verteilungsgerechtigkeit.

BGH, Urteil vom 30. Mai 2018 - VIII ZR 220/17 –

Keine Modernisierungsduldung bei gravierenden Änderungen des Wohnraumes

Vom Mieter zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Dies wäre z.B. bei Veränderung des Grundrisses, Ausbau eines Spitzbodens oder Anbau eines Wintergartens oder einer Terrasse der Fall.

Der Gesetzgeber hat erkannt, dass Vermieter bisweilen versuchen, Mieter von preisgünstigem Wohnraum „herauszumodernisieren“. Hierzu ist eine Gesetzesänderung zu erwarten, die ein solches Vorgehen mit Bußgeldern belegen wird. Aber auch schon ohne diese Gesetzesänderung werden Auswüchse in diesem Bereich durch die BGH-Rechtsprechung gebremst.

BGH, Urteil vom 21.11.2017 - VIII ZR 28/17 -

Eine Mieterhöhung kann durch Beifügung eines Sachverständigengutachtens begründet werden, der Sachverständige muss dazu nicht die Wohnung besichtigen

Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.

Die Vermieterin begehrte von ihrem Mieter Zustimmung zur Erhöhung der Miete. Das Mieterhöhungsverlangen nimmt zur Begründung Bezug auf ein beigefügtes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Der Sachverständige hat die Wohnung nicht besichtigt. Der Mieter wandte ein, die Mieterhöhung sei unwirksam, da die Besichtigung der Wohnung unterblieben ist. Der Einwand des Mieters blieb erfolglos.

Die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, das auf ein Sachverständigengutachten gestützt ist, hängt in formeller Hinsicht nicht von der Besichtigung der Mietsache durch den Sachverständigen ab.

§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB verlangt ein mit Gründen versehenes Gutachten. Das Begründungserfordernis soll den Mieter lediglich in die Lage versetzen, die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzuvollziehen.

BGH, Urteil vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17 –

Abspraken zwischen Mieter und Vormieter zu Schönheitsreparaturen gelten gegenüber dem Vermieter nicht

Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.

Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag daran nichts zu ändern.

Mit von der Vermieterin verwendetem Formularvertrag mietete der Mieter im Rahmen eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, auf das die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung finden, eine Erdgeschosswohnung in C. an. Der Vertrag enthielt eine unwirksame Klausel zu Schönheitsreparaturen mit starren Renovierungsfristen.

Der Mieter traf mit der Vormieterin A. eine Vereinbarung, dass er an deren Stelle die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen habe. Die Wohnung wurde dem Mieter unrenoviert übergeben.

Aufgrund Kündigung des Mieters endete das Mietverhältnis zum 28. Februar 2014. Im Rahmen einer Wohnungsbegehung am 6. Januar 2014 wurde festgestellt, dass Anstricharbeiten an Decken, Wänden, Türen, Türrahmen und Heizkörpern erforderlich waren. Die Vermieterin forderte den Mieter auf, diese Arbeiten durchzuführen. Der Mieter gab die Wohnung in unzureichend renoviertem Zustand zurück.

Das Bestehen einer Renovierungsvereinbarung des Vormieters mit dem neuen Mieter hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der in dem Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen, insbesondere nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt werden könnte, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters durch die formularmäßige Abwälzung der nach der gesetzlichen Regelungen dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen liegt grundsätzlich dann

vor, wenn der Mieter verpflichtet wird, gegebenenfalls auch Gebrauchsspuren eines Vormieters zu beseitigen. So verhält es sich aber, wenn der Vermieter dem Mieter - wie hier - eine nicht renovierte Wohnung übergibt und ihn gleichzeitig durch Formulklausel zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen verpflichtet, ohne ihm dafür einen angemessenen Ausgleich zu gewähren. Etwaige Verpflichtungen, die der neue Mieter gegenüber dem Vormieter - hier gegenüber A. - übernommen hat, vermögen an der Unwirksamkeit der im neuen Mietverhältnis enthaltenen Vornahmeklausel somit nichts zu ändern.

BGH, Urteil vom 22. August 2018 - VIII ZR 277/16 –

Zahlungsverzug – die fristlose Kündigung wird nur durch vollständige Befriedigung des Vermieters unwirksam

Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstands des Mieters in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a oder Buchst. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Begleichung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen. Auch für die Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Befriedigung des Vermieters spätestens zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) gilt, dass der Mietrückstand vollständig beglichen werden muss. Andernfalls könnte der säumige Mieter einer berechtigten fristlosen Kündigung durch wiederholte Teilzahlungen entgehen.

Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt, ist nicht auf die geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen.

BGH, Urteil vom 27.09.2017 - VIII ZR 193/16 -