

Inhaltsverzeichnis

Wohnungseigentumsrecht

Aktuelles aus dem Wohnungseigentumsrecht

Mietrecht

Die Aufnahme von weiteren Personen in die Mietwohnung

Miet- und Energierecht

Die Balkonsolaranlage des Mieters

Erbrecht

Das Rechtsverhältnis des Vermieters zum Erben und Miterben nach dem Tod des Mieters

Urheberrecht

Recht am eigenen Bild – was gilt bei Bildveröffentlichungen zu beachten?

Betriebskostenabrechnung

Verbrauchserfassungsgeräte in der Betriebskostenabrechnung – ein Auszug wichtiger Problempunkte -

Arbeitsrecht

Die Grundrente

Wohnungseigentumsrecht

Aktuelles aus dem Wohnungseigentumsrecht

Aus der Reform des Wohnungseigentumsrechts werden sich, falls der vorliegende Gesetzentwurf umgesetzt wird, gravierende Auswirkungen auf den Verwalteralltag ergeben. Zunächst möchten wir jedoch auf aktuelle Entscheidungen zum Prozessrecht hinweisen.

1. Kostenentnahme vom Gemeinschaftskonto - BGH Urteil vom 18.10.2019, Az. V ZR 188/18

Wird der Verwalter auf Klage eines Eigentümers verurteilt, der Veräußerung nach § 12 WEG zuzustimmen, müsse er die Kosten im Innenverhältnis zur WEG nicht selbst tragen, sondern dürfe

sie dem Gemeinschaftskonto entnehmen, weil ihm ein Ersatzanspruch aus der Geschäftsbesorgung zustehe. Das gelte jedenfalls, wenn dies im Verwaltervertrag geregelt ist.

2. Vergleichsabschluss im Prozess - BGH Urteil vom 18.10.2019, Az. V ZR 286/18

Der Verwalter habe gesetzlich die Befugnis, die beklagten Eigentümer im Anfechtungsprozess zu vertreten und zu ihren Gunsten einen Anwalt zu mandatieren. In diesem Rahmen dürfe der Verwalter dem Anwalt im Außenverhältnis unbeschränkt sogar die Weisung zum Abschluss eines Vergleichs erteilen (im Innenverhältnis kann das aber ggf. seine Kompetenz überschreiten d. V.). Die Eigentümer könnten dem Verwalter auch durch Beschluss die Weisung zum Abschluss eines Vergleichs erteilen. Der anfechtende Eigentümer habe in der Versammlung Anwesenheitsaber kein Stimmrecht. Abweichende Weisungen Einzelner seien dann unbeachtlich. Die Eigentümer könnten jedoch mangels Beschlusskompetenz nicht beschließen, dass keiner der beklagten Eigentümer sich selbst vertreten oder einen eigenen Anwalt mandatieren darf. Entscheide sich ein Eigentümer, sich nicht mehr vom Verwalter / dessen Anwalt vertreten zu lassen, ende die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters für diesen Eigentümer erst, wenn der Eigentümer sich selbst bzw. durch einen eigens mandatierten Anwalt bei Gericht angezeigt hat.

3. Mehrere Anwälte im Anfechtungsprozess - LG München I, Az. 1 T 10828/19

Mehrere Eigentümer dürften jeweils eigene Anwälte mit der Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage mandatieren. Verbinde das Gericht die Klagen zu einem einheitlichen Prozess, müsse keiner der Eigentümer seinem Anwalt das Mandat entziehen und sich auf einen gemeinsamen Anwalt einigen. In der Berufungsinstanz könne dagegen eine gemeinsame Mandatierung geboten sein, anderenfalls müsse die Beklagtenseite nicht sämtliche Anwaltskosten erstatten.

1. Sondervergütung des Verwalters

Eine Zusatzvergütung für Hausgeldklagen könne vereinbart bzw. beschlossen werden, sie müsse aber verhältnismäßig und deshalb anhand des rückständigen Betrages der Höhe nach begrenzt sein, so das LG Köln im Urteil vom 29.11.2018, Az. 29 S 48/18.

2. Ausblick WEG-Reform 2020

Im Reformgesetzentwurf ist übrigens vorgesehen, dass Anfechtungsklagen nur noch gegen die rechtsfähige WEG geführt werden, also nicht mehr gegen sämtliche übrige Eigentümer. Außerdem soll die Kostenhaftung des Verwalters entgegen dem aktuellen § 49 Abs. 2 WEG durch das Gericht nicht mehr angeordnet werden können.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Mietrecht

Die Aufnahme von weiteren Personen in die Mietwohnung

Die Aufnahme von Personen in die Mietwohnung ist von unterschiedlichen Gesichtspunkten und Gründen geprägt.

In der Praxis handelt es sich insbesondere um Untermieter, Familienangehörige und andere nahestehende Personen sowie Besucher und Kunden.

Zu unterscheiden ist dabei die Auswahl des Mietvertragspartners auf Mieterseite, die Zustimmungsvorbehalte des Vermieters und die Rechte des Mieters.

Unterschiede

Bei der Begründung eines Untermietverhältnisses muss keine Verbundenheit des Mieters mit dem Mieter vorliegen.

Grundlage bildet § 553 Abs. 1 BGB, wonach die Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters an einer Untervermietung entstanden ist. Der bloße Wunsch einer Untervermietung ist dafür nicht

ausreichend. Berechtigte Interessen können dabei die Kompensierung der Mietzahlungspflicht, der Verlust eines Mitmieters oder auch die erforderliche Pflege des Mieters sein.

Eine Ausschlussklausel der Untervermietung im Mietvertrag ist unwirksam. Der Mieter hat bei der Beantragung der Zustimmung zur Untervermietung eine Offenbarungsverpflichtung zu den berechtigten Interessen.

Die Erlaubnis zur Untervermietung kann entsprechend § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB versagt werden, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, eine Überbelegung der Wohnung dadurch entstehen würde oder sonstige Gründe dem Vermieter nicht zugemutet werden können.

Aufnahme von Familienangehörigen und nahestehenden Personen

Die Aufnahme von nahen Familienangehörigen in die Mietwohnung stellt keine Drittüberlassung entsprechend § 540 BGB dar. Die Familie des Mieters steht unter dem Schutz des § 6 GG, da die persönliche Beziehung maßgebend ist. Zur Familie zählen Kinder, Eltern, Ehepartner und Lebenspartner.

Der Mieter bedarf keiner Zustimmung des Vermieters.

Eine Aufnahme von Familienangehörigen setzt jedoch voraus, dass der Mieter selbst noch Besitz an der Wohnung hat.

Abgrenzungsprobleme zur Überlassung der Wohnung bestehen in der Praxis, wenn der Mieter zeitweise den Besitz an der Mietsache bei bestimmten Umständen aufgibt.

Die Aufnahme eines Lebensgefährten in die Mietwohnung bedarf der Zustimmung bzw. Erlaubnis des Vermieters, da es sich nicht um einen nahen Angehörigen im engeren Sinn handelt. Die Abgrenzung zum Lebenspartner ist unter dem Aspekt des § 1 Abs. 1 PartG zu beurteilen.

Für die Zustimmung bzw. Ablehnung gelten die Grundsätze der Untervermietung.

Auf den Beitritt des Ehe- oder Lebenspartners in den Mietvertrag hat der Vermieter keinen Rechtsanspruch.

Wenn durch die Aufnahme von nahen Angehörigen eine Überbelegung der Wohnung entsteht, stellt dies einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar und berechtigt den Vermieter zur Kündigung gem. § 573 Abs. 1 BGB.

Im Allgemeinen ist von einer Überbelegung auszugehen, wenn weniger als 10 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung stehen.

Besucher, Kunden und andere Personen

Zum Wohngebrauch gehört auch der Empfang von Besuchern mit gelegentlicher Übernachtung.

Die Nachfragerechte des Vermieters bezüglich der Besucher sind sehr stark eingeschränkt, solange es sich nicht um längere und häufigere Aufenthalte handelt.

Ein Informationsinteresse des Vermieters kann sich daraus ergeben, dass der Besucher in den Schutzbereich des Mietverhältnisses einbezogen ist und andererseits Auswirkungen auf die anderen Mietverhältnisse des Hauses, z. B. Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl, haben können.

Der Aufenthalt von Personen über einen Zeitraum von 7 Wochen hinaus kann indizieren, dass dies über einen Besuch hinausgeht.

Kunden eines unternehmerisch tätigen Mieters (Freiberufler) unterliegen nicht dem Schutzbereich des Mietverhältnisses.

Die Überlassung von Teilen der Mietwohnung an Touristen und Feriengäste ist nicht durch die Regelungen zum Besuch oder der Untervermietung entsprechend der §§ 540 und 553 BGB abgedeckt. Vielmehr handelt es sich in diesem Fall um eine gewerbliche Vermietung, die nach vorheriger Abmahnung zur Kündigung des Mietverhältnisses führen kann.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Die Balkonsolaranlage des Mieters

Balkonsolaranlagen erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Dies wird nicht zuletzt durch umfangreiche Werbung in den verschiedensten Medien angeheizt. Egal wie man zur Photovoltaik stehen mag, stellt sich für den Wohnungsvermieter die Frage, wie er auf Nachfragen von Mietern oder auf die unabgestimmte Montage von Anlagen am eigenen Gebäude reagieren kann.

Was das Aufstellen und Anbringen der Anlagen angeht, ist die Rechtslage mit der bei der Aufstellung von Satelliten-Anlagen vergleichbar. Die feste Installation an der Wand/Fassade mit Eingriff in die Bausubstanz, bedarf grundsätzlich des vorherigen Einverständnisses durch den Vermieter. Allein die mögliche Substanzbeschädigung, aber auch die bloße optische Veränderung sind hinreichender Grund dafür, dass die Anbringung untersagt werden kann. Mobile Anlagen, die auf dem Balkon oder der Terrasse lediglich aufgestellt werden und von außen nicht sichtbar sind, können mit diesen Argumenten nicht untersagt werden. Das Aufstellen solcher mobilen Module ist vom vertragsgemäßen Gebrauch des Balkons oder der Terrasse mit umfasst.

Eine Ergänzung des Mietvertrages um eine Pflicht des Mieters zu Einholung einer Zustimmung der Vermieters für Aufstellung/Anbringung und Anbindung einer Photovoltaikanlage ist jedenfalls wegen der damit verbundenen Warnwirkung empfehlenswert.

Neben der Frage der Aufstellung und Anbringung der Solaranlage, ist auch deren Anbindung an die Elektroanlage aus Vermietersicht von Bedeutung. Schließlich sind Veränderungen an der Elektroanlage in der Regel mit erheblichen Auflagen verbunden. Die Balkonsolaranlagen werden technisch simpel über die Steckdose angeschlossen. Aufwendige Installationen und Veränderungen der Elektroanlage in der Wohnung sind nicht notwendig. Die einfache Installation verleitet jedoch dazu, die damit verbundenen Risiken zu unterschätzen.

Zum einen kann es zu Überlastungen des Netzes kommen, die Brandursache sein können. Insbesondere auch bei einem Anschluss über Verlängerungen, Verteilerleisten u.ä.. Bei Reparaturarbeiten an der Hauselektroanlage und auch bei

Havarie und Brand muss eine sichere Abschaltung gewährleistet werden können. Ein Abschalten der Elektroanlage durch den Hauseigentümer für Reparaturarbeiten unterbindet ja nur die Stromzufuhr vom Hausanschluss. Wenn dann Strom von der Solaranlage während der Reparaturarbeiten eingespeist wird, besteht Lebensgefahr.

Letztlich stellt sich auch die Frage, was mit dem überschüssigen Strom geschieht, der nicht in der Wohnung des Mieters verbraucht wird. Schließlich wird in den Spitzenzeiten der Stromerzeugung kaum der gesamte Strom der Anlage durch Kühlschrank und Waschmaschine verbraucht. Grundsätzlich wird der Überschussstrom dann ins Netz abfließen. Die Wohnungszähler sind dafür in der Regel aber nicht ausgelegt. Grundsätzlich könnten zwar Zweirichtungszähler eingebaut werden, dann ist jedoch eine Anmeldung beim Netzbetreiber Voraussetzung und es entstehen zusätzliche Kosten. Der Mieter wird dadurch auch Stromproduzent und - falls er sich den eingespeisten Strom vergüten lassen will - natürlich auch Unternehmer mit entsprechenden steuerlichen Pflichten. Der Betrieb einer Balkonsolaranlage verpflichtet zudem auch zur Anmeldung im Marktstammdatenregister, jedenfalls dann, wenn die Anlage ortsfest installiert ist.

Fazit: Balkonsolaranlagen mögen technisch funktionieren, bringen jedoch viele Probleme und Risiken. Deutlich sinnvoller wären Photovoltaikanlagen des Vermieters, die dieser im Rahmen steuerlich unschädlicher Mieterstrommodelle betreiben kann.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Erbrecht

Das Rechtsverhältnis des Vermieters zum Erben und Miterben nach dem Tod des Mieters

Weiterhin regelmäßig müssen Mietverhältnisse von verstorbenen Mietern beendet und abgewickelt werden. Anhand der aktuellen und künftigen Entwicklungen sowie der Demografie in Deutschland stehen Sie als Vermieter oftmals vor der Frage, wie es nach der Kenntnis vom Tod

des Mieters mit der Wiedererlangung der Wohnung und auch mit der Beitreibung aufgelaufener Mietrückstände weiter geht.

Oftmals sind keine Erben vorhanden bzw. bekannte Verwandte schlagen das Erbe aus. In diesen Fällen sind bekanntlich Anträge auf Anordnung einer Nachlasspflegschaft beim zuständigen Nachlassgericht zu stellen mit dem Ziel, die Abwicklung des Mietverhältnisses mit einem Nachlasspfleger oder einer Nachlasspflegerin zu realisieren. Diese Fälle haben wir in der Vergangenheit für Sie meist zügig und relativ reibungslos innerhalb von nur wenigen Wochen erledigen können.

Was aber passiert, wenn das Nachlassgericht mitteilt, eine oder mehrere Personen seien (Mit-)Erben geworden, mit denen eine freiwillige Zusammenarbeit bislang aber nicht möglich ist, etwa weil erbenseits kein Kontakt gewünscht ist oder eine Reaktion nicht erfolgt?

Grundsätzlich kann eine Kündigung gegenüber einem einzelnen Miterben wirksam für alle in Betracht kommenden – auch unbekanntem – Erben ausgesprochen werden, §§ 564 Abs. 1, 2038 Abs. 1 Satz 1, 2040 BGB. Hierbei gelten die Miterben als gegenseitig bevollmächtigt und einzeln vertretungsbefugt analog zur Regelung in Ihren Mietverträgen für die gegenseitige Vollmacht der Mieter (LG Berlin, Beschl. v. 25.03.2019 – 64 S 218/18 im Anschluss an BGH, Beschl. v. 10.09.1997 – VIII ARZ 1/97).

Nach § 564 Satz 2 BGB sind sowohl der Vermieter als auch der Erbe, mit dem das Mietverhältnis fortgesetzt wird, berechtigt, dieses innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (§ 573d BGB) zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben. Kommt der in das Mietverhältnis eintretende Erbe seiner Herausgabepflicht trotz Kündigung sowie Aufforderung und Fristsetzung zur Herausgabe durch den Vermieter nicht nach, haftet er auch grundsätzlich für die aufgelaufenen Mietschulden des Verstorbenen persönlich mit seinem eigenen Vermögen unbeschränkt gemäß § 1976 Abs. 1 BGB (BGH, Urt. v. 25.09.2019 – VIII ZR 122/18). Dies bedeutet, dem Vermieter steht dann nicht nur der Nachlass, sondern auch das dem Erben eigene Vermögen zur Verfügung. Die einzige Abwehrmöglichkeit des Erben hiergegen ist, dass er seine Haftung auf den Nachlass beschränken kann, wenn er sich dies in einem entsprechenden Prozess (Vermieter gegen

Erben) im Urteilstenor vorbehalten hat und vorher entsprechend begründet. Dies ist für die Erben allerdings oftmals schwierig zu realisieren und auch unbekanntes Terrain.

Auch kann der Vermieter den Erben auffordern, ein Inventarverzeichnis über den Nachlass anzufertigen, wenn etwa der Erbe auf die erste ausgiebige Mietzahlung erklärt, der Nachlass sei wertlos, und die Dürftigkeitseinrede erhebt. Versäumt der Erbe die ihm hierzu gesetzte Frist (§ 1994 Abs. 1 Satz 2 BGB) oder ist ihm Inventaruntreue (§ 2005 Abs. 1 Satz 1 BGB) vorzuwerfen, haftet er ohne Verschulden allen Nachlassgläubigern gegenüber unbeschränkt persönlich.

Wir begleiten Sie als Vermieter in diesen Sterbefällen selbstverständlich weiterhin gern und tatkräftig mit dem Ziel Ihr Eigentum zeitnah zurückzubekommen und die Mietrückstände zu minimieren bzw. auch bei möglichen Erben beizutreiben.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Urheberrecht

Recht am eigenen Bild – was gilt bei Bildveröffentlichungen zu beachten?

Das Recht am eigenen Bild gehört dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht an und ist durch das Kunsturhebergesetz besonderes geschützt. Bei Bildveröffentlichung in Zeitschriften oder auf Internetseiten gibt es daher einiges zu beachten. Grundsätzlich gilt gemäß § 22 S. 1 KUG (Kunsturhebergesetz), dass Abbildungen von Personen nur verbreitet oder zur Schau gestellt werden dürfen, wenn deren Einwilligung vorliegt. Hier von können allerdings Ausnahmen bestehen, welche § 22 S. 1 KUG normiert, demnach bedarf es keiner Einwilligung bei:

1. Bildnisse der Zeitgeschichte

Maßgeblich ist bei einer solchen Bildaufnahme/Aufnahme der Kontext der Berichterstattung und nicht die abgebildete Person. Hierunter fallen somit: Politiker, Staatsoberhäupter, Künstler, Sportler, Wissenschaftler oder bei-

spielsweise Repräsentanten der Wirtschaft. Zudem entschied der BGH mit Urteil vom 08.04.2014 (Az.: VI ZR 197/13), dass auch kleine Veranstaltungen hierunter fallen können. Im genannten Urteil ging es um Bildveröffentlichungen, die aus einem Mieterfest herrührten. Die Betroffenen begehrt Geldentschädigung, da die Bilder in der Broschüre „Informationen der Genossenschaft“ veröffentlicht worden. Der BGH entschied allerdings, dass die Veröffentlichung zulässig sei.

2. abgebildete Personen als Beiwerk einer Landschaft oder Örtlichkeit

Im Fokus des Bildes darf nicht die Person stehen, die Person wurde vielmehr nur „aus Versehen“ oder „zufälligerweise“ abgebildet.

3. Bildnis stellt Versammlungen, Aufzüge oder ähnliche Vorgänge dar, an denen der Abgebildete teilgenommen hat

Die Ausnahme ist weit zu verstehen und hat mithin einen großen Anwendungsbereich. Zum geschützten Bereich gehören beispielsweise auch Beerdigungen oder Trauerzüge. Allerdings werden hiervon reine private Veranstaltungen nicht umfasst. Es bedarf einen öffentlichen Bezugspunkt.

4. Bild wurde nicht auf Bestellung angefertigt und Verbreitung dient einem höheren Interesse der Kunst

Die Ausnahme ist von geringer Relevanz und bedarf daher keiner weiteren Betrachtung.

Aber stets gilt zu beachten, dass die Verbreitung keine berechtigten Interessen des Abgebildeten verletzen darf. Hierbei bedarf es einer umfassenden Abwägung, es sollen insbesondere die Privat- und Intimsphäre geschützt werden. Angemerkt sei noch, dass eine Einwilligung bis spätestens zur Veröffentlichung des Bildes nachgeholt werden kann. Im Zweifelsfall sollte man äußerst sorgsam mit der Auswahl der zu veröffentlichenden Bildern sein. Wichtig ist noch, dass das Recht am eigenen Bild nach Ableben des Abgebildeten noch weitere 10 Jahre besteht und die Erben berechtigt sind Ansprüche durchzusetzen.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

Verbrauchserfassungsgeräte in der Betriebskostenabrechnung - ein Auszug wichtiger Problempunkte -

1. Die Verwendung ungeeichter Messgeräte

Nach § 4 Abs. 1 und 2 HeizkostenV ist der Vermieter verpflichtet, den Verbrauch des Mieters an Heizung und Warmwasser zu erfassen und dafür die Mietwohnung mit Verbrauchserfassungsgeräten auszustatten, sofern nicht eine Ausnahmeregelung der HeizkostenV greift. Eine Pflicht zur Ausstattung der Mietwohnung mit Kaltwasserzählern gibt es bisher noch nicht. Eine Betriebskostenabrechnung anhand des gemessenen Kaltwasserverbrauchs hat jedoch dann zu erfolgen, wenn sämtliche Wohnungen mit Kaltwasserzählern ausgestattet sind (BGH vom 12.03.2008-VIII ZR 188/07).

Nach § 31 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3, § 37 Abs. 1 MessEG dürfen nur geeichte Messgeräte verwendet werden, sofern sie im geschäftlichen Bereich, beispielsweise zwischen Vermieter und Mieter, verwendet oder bereitgehalten werden.

Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Verwendung ungeeichter Messgeräte nach § 60 Abs. 1 Nr. 14 MessEG eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einer empfindlichen Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann. Von der Verwendung ungeeichter Messgeräte ist daher dringend abzuraten.

Dem soll nach dem OVG Münster die Rechtsprechung des BGHs, nach dem die Werte ungeeichter Messgeräte in der Betriebskostenabrechnung verwendet werden können, wenn dem Vermieter durch Überprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Nachweis gelingt, dass die Messgeräte trotz der fehlenden bzw. abgelaufenen Eichung weiterhin die zulässigen Messtoleranzgrenzen einhalten (BGH v. 17.10.2010 – VIII ZR 112/10), nicht entgegenstehen, da diese nur die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung betreffe und eine Ordnungswidrigkeit des Vermieters nicht ausschließe (OVG Münster, Beschluss v. 25.07.2016 – 4 A 1150/15).

Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der

HeizkostenV nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, bspw. wenn die Umlage der Kosten aufgrund fehlender Eichung der Messgeräte nach Wohnfläche erfolgt, hat der Mieter das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung den auf ihn entfallenden Anteil gemäß § 12 Abs. 1 HeizkostenV um 15 % zu kürzen, sofern kein Ausnahmetatbestand der HeizkostenV erfüllt ist, bspw. nach §§ 2, 9a, 9b Abs. 4, 10 und 11 HeizkostenV. Nach der Rechtsprechung des BGH hat der Mieter auch bei der Kaltwasser-Abrechnung entsprechend § 12 Abs. 1 HeizkostenV ein 15 %iges Kürzungsrecht, wenn die Abrechnung verbrauchsunabhängig erfolgt, obwohl alle Wohnungen mit Zählern ausgestattet sind und ein verbrauchsabhängiger Maßstab mietvertraglich vereinbart ist (BGH, Beschluss v. 13.03.2012 - VIII ZR 218/11).

2. Wechsel von Kauf auf Miete

Der Vermieter kann Verbrauchserfassungsgeräte sowohl kaufen als auch mieten oder eine andere Art der Gebrauchsüberlassung vereinbaren. Im Gegensatz zu den Kosten beim Kauf, kann der Vermieter die Miet- und sonstigen Kosten einer Gebrauchsüberlassung gemäß § 2 Nr. 2 und Nr. 4 a BetrKV, § 7 Abs. 1 und 2 HeizkostenV als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, sofern der Mietvertrag einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung enthält oder die Umlagemöglichkeit anderweitig ausdrücklich geregelt ist.

Sofern bisher gekaufte Geräte zur Erfassung des anteiligen Heizungs- und Warmwasserverbrauchs künftig angemietet oder die Gebrauchsüberlassung anderweitig vereinbart werden und die Mietkosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden sollen, so ist unbedingt § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV zu beachten. Danach muss der Vermieter den Mietern seine Absicht, bestimmte Verbrauchserfassungsgeräte für Heizung- und Warmwasser künftig mieten und die Mietkosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen zu wollen, vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitteilen. Die Information sollte pro Wohnung schriftlich erfolgen, wobei nach Entscheidung des Amtsgerichts Neuss WuM 1995, 46 ein Aushang im Hausflur nicht ausreichend sein soll. Nach der umstrittenen Entscheidung des AG Hamburg WuM 94,695, sollen Vermieter jedoch nicht verpflichtet sein, den Mietern durch eine Gegenüberstellung der Kauf und Mietkosten auf die höhere Kostenbelastung

durch die Miete hinzuweisen. Zu hohe Mietkosten können jedoch aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebots unzulässig sein.

Nach § 4 Abs. 2 HeizkostenV können die Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Information der Umlage widersprechen, wobei die Umlage nur dann ausgeschlossen ist, wenn die Mehrheit der Mieter im Haus widersprochen hat. Unterbleibt eine Ankündigung im Sinne von § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV oder widerspricht die Mehrheit der Mieter, so ist die Umlage der Mietkosten als Betriebskosten nicht möglich, es sei denn der Mieter hat ausdrücklich zugestimmt (BGH v. 28.09.2011 - VIII ZR 326/10, Rn. 21). Der Vermieter kann die Geräte in diesen Fällen dennoch anmieten, muss die Kosten der Anmietung jedoch selbst tragen. Auch, wenn die Mieter bei einem Wechsel von Kauf auf Miete von Kaltwasserzählern kein Widerspruchsrecht im Sinne von § 4 Abs. 2 HeizkostenV haben, ist ihnen der Wechsel der Kaltwasserzähler und die künftige Umlage der Mietkosten durch den Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Teilweise ist in Mietverträgen eine entsprechende Anzeigepflicht geregelt, die beachtet werden muss. Ob der Zählerwechsel eine Modernisierung darstellt, die fristgemäß nach § 555 c BGB mittels förmlicher Modernisierungsankündigung angezeigt werden muss, ist einzelfallabhängig. Über den Zeitpunkt und den notwendigen Inhalt einer Anzeige beraten wir Sie gern.

3. Messabweichungen zwischen Haupt- und Einzelwasserzähler

Bei dem Einsatz von Kaltwasserzählern ist es zudem problematisch, dass die Anforderungen an die Messgenauigkeit der Wohnungswasserzähler geringer ist als die an die Hauptwasseruhr, über welche die gesamte Wasserzufuhr des Anwesens läuft. Dies führt in der Regel dazu, dass die Summe der Messwerte aller Wohnungswasserzähler geringer ist als das Messergebnis des deutlich empfindlicheren Hauptwasserzählers. Dennoch ist eine Umlage der angefallenen Gesamtwasserkosten nach den gemessenen Einheiten der Einzelzähler solange zulässig, bis die Abweichung über ein nicht mehr vertretbares Maß hinausgeht, welches nach herrschender Rechtsprechung dann der Fall ist, wenn das Messergebnis des Hauptwasserzählers die Summe aller Einzelzähler über 20 % überschreitet (So u.a. AG Salzgitter WuM 96, 285; LG Braunschweig WuM 99, 294; LG Berlin vom 04.12.2001

– 65 S 85/01). In diesem Fall spricht ein Anscheinsbeweis dafür, dass defekte Leitungen etc. zu einem Wasserverlust geführt haben, sodass auf die Mieter nur die Wasserkosten entsprechend den Messergebnissen ihres Einzelzählers umgelegt werden können und der Vermieter den Restbetrag selbst tragen muss, sofern es ihm nicht gelingt, den Anscheinsbeweis zu widerlegen.

Die obigen Ausführungen beziehen sich auf preisfreien Wohnraum. Über die Besonderheiten im preisgebundenen Wohnraum sowie über weitergehende Problempunkte bei der Verwendung von Verbrauchserfassungsgeräten beraten wir Sie gern.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

Arbeitsrecht

Die Grundrente

Nach zähen Verhandlungen hat das Bundeskabinett die Grundrente am 19.02.2020 beschlossen. Mehr als 1 Million Rentenbezieher sollen ab 2021 einen Aufschlag bekommen. Im einzelnen ergibt sich folgendes.

Was ist das Ziel der Grundrente?

Geholfen werden soll all jenen Menschen, die jahrelang zwar gearbeitet, Kinder erzogen oder Angehörige gepflegt haben – deren Verdienst aber nicht groß genug für eine auskömmliche Rente war. Ihre Lebensleistung soll anerkannt, ihnen soll der Gang zum Sozialamt erspart werden.

Wer soll die Grundrente bekommen?

Im Startjahr 2021 1,3 Millionen Menschen, davon 70 % Frauen. Dies betrifft Menschen mit Minirenten, die mindestens 33 Jahre Rentenbeiträge aus Beschäftigung, Kindererziehung oder Pflegetätigkeit aufweisen. Der Zuschlag soll zunächst gestaffelt werden – bei 35 Beitragsjahren soll er die volle Höhe erreichen. Grundrente bekommen sollen zudem nur jene mit einem Einkommen unter bestimmten Grenzen.

Wie hoch sind die geplanten Einkommensgrenzen?

Den vollen Aufschlag erhalten nur diejenigen, deren monatliches Einkommen als Rentner bei maximal 1.250,00 € (Alleinstehende) und 1.950,00 € (Eheleute oder Lebenspartner) liegt. Einkommen über dieser Grenze sollen zu 60 % auf die Grundrente angerechnet werden. Bei 1.300,00 € Einkommen eines Alleinstehenden würden also 50 € zu 60 % angerechnet – die Grundrente fiel 30 € niedriger aus.

Liegt das Einkommen bei mehr als 1.600,00 € bzw. 2.300,00 €, soll es zu vollen 100 % auf den Grundrentenzuschlag angerechnet werden. Hat ein Ehepaar also z. B. 2.400,00 € Einkommen, vermindert sich die Grundrente um 100 €.

Was soll bei der Einkommensprüfung berücksichtigt werden?

Das zu versteuernde Einkommen etwa durch Mieteinkünfte, einer Pension oder Beträge betrieblicher oder privater Vorsorge wird geprüft. Dazu kommt der steuerfreie Teil von Renten- und Kapitalerträgen, die nicht bereits im zu versteuernden Einkommen enthalten sind. Werbungskosten und Aufwendungen für Kranken- und Pflegeversicherung werden abgezogen. Angaben über das zu versteuernde Einkommen liegen in der Regel nur für das vorvergangene Jahr vor, Neurentner bekommen die Grundrente im ersten Jahr somit möglicherweise erst einmal nicht – die Einkommensprüfung soll aber einmal jährlich wiederholt werden.

Wie soll die Grundrente berechnet werden?

Dies ist ein kompliziertes Verfahren. In die Berechnung fließen nur Zeiten ein mit Beiträgen, die 30 – 80 % des jährlichen Durchschnittseinkommens entsprechen. Im vergangenen Jahr betrug diese Spanne etwa 972 – 2.593 € brutto.

Wie funktioniert die Berechnung konkret?

Im Grundsatz werden die Entgeltpunkte aufgewertet, mit denen die Rente insgesamt errechnet wird. Ein Durchschnittsverdiener bekommt pro Jahr einen solchen Punkt. Für jeden Punkt gibt es derzeit im Westen 33,05 € Rente und im Osten 31,89 € Rente pro Monat.

Für Zeiten mit nur geringen Rentenansparungen, die die Grundrente auslösen, werden die Entgeltpunkte erhöht: nämlich für 35 Jahre auf das Doppelte des Durchschnittswertes der erworbenen Punkte – höchstens aber auf 0,8 Punkte. Dann wird der Wert wieder verringert, um 12,5 %. Die so erreichte Verringerung des Zuschlags bewirkt, dass mehr Beitrag mehr Gesamrente bringt.

Was kann das z. B. bei einer Rente von rund 750 € bedeuten?

Das kommt auf den Fall an, **Beispiel 1:** Eine Sekretärin im Westen mit 38 Versicherungsjahren und 2 Kindern. Für die Grundrente werden nur 26 Jahre berücksichtigt, denn in den anderen Jahren kam sie nur auf Beiträge, die weniger als 30 % des Durchschnittslohns betragen. In den 26 Jahren aber kam sie auf 70 %. Die Rente beträgt 754 € - der Grundrentenzuschlag 75 €. **Beispiel 2:** Eine Verkäuferin in Dresden mit 39 Arbeitsjahren mit 16 % des Durchschnittslohns ohne andere Einkünfte bekommt 746 € Rente – und 195 € Zuschlag.

Was ist im Gesetzespaket noch enthalten?

Eine Unterstützung für jene, die zu wenig für Grundrente verdient haben: Wer 33 Jahre in die Rentenkasse eingezahlt, aber besonders wenig verdient hat und Grundsicherung braucht, soll einen Freibetrag in der Grundsicherung von zunächst maximal 216 € erhalten. Außerdem soll zum Schutz bei steigenden Mietkosten verhindert werden, dass die Grundrente voll beim Wohngeld angerechnet wird – auch dieser Freibetrag soll maximal 216 € betragen.

René Illgen
Rechtsanwalt


Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB