

M. B. – D e p e s c h e

August 2020

In dieser Ausgabe:

BGH zu Schönheitsreparaturen

BGH zum Widerruf von Aufträgen

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -
Westfälischer Immobilienverwalter VNWI

Widerrufsrecht oder nicht Für die Abgrenzung von Kauf- und Werklieferungsverträgen einerseits und Werkverträgen andererseits ist maßgeblich, wo der Schwerpunkt der Leistung liegt. Liegt der auf einem „Warenumsatz, so liegt ein Kauf- oder Werklieferungsvertrag vor. Geht es in erster Linie um die Herstellung eines funktionierenden Werks, so ist von einem Werkvertrag auszugehen. In diesem Fall vor dem BGH gab es Streit über das Widerrufsrecht für die Erstellung eines Aufzugs an einem Gebäude. Die Richter stufen den Auftrag als Werkvertrag ein, weil der Schwerpunkt des Vertrages nicht in einem Umsatz von Waren, sondern in der Planung des Lifts und der „funktionstauglichen Einpassung entsprechend der Planung der für die Errichtung des Lifts zu liefernden Einzelteile an die Außenfassade des Wohnhauses“ lag. Der Auftraggeber konnte ihn nicht mit der 14-tägigen Widerrufsfrist zurückziehen. (BGH, VII ZR 243/17) XX

BGH: Mal wieder die Schönheitsreparaturen im Visier der höchsten Richter

Der BGH hat mal wieder ein bemerkenswertes Urteil gesprochen, das Mieter betrifft, die ihre Wohnung unrenoviert bezogen haben. Sie können den Vermieter in bestimmten Fällen verpflichtet sein an einer Renovierung zu beteiligen. Es sieht aus wie ein salomonischer Richterspruch. Tatsächlich ist aber ein weiteres klägliches Lebenszeichen eines Gerichtes, dass dauerhaft gegen Vermieter agiert. Wenn eine Wohnung ursprünglich unrenoviert übergeben wurde, müssen sowohl Vermieter, als auch Mieter - die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen, falls sich der Zustand der Wohnung deutlich verschlechtert hat und nichts anderes gültig vereinbart wurde.

Grundsätzlich sind die Vermieter fürs regelmäßige Streichen zuständig - wobei sie das auch auf ihre Mieter im Vertrag abwälzen können. Das passiert auch in den allermeisten Fällen. Die Entscheidung knüpft an ein Urteil aus 2015 an Hier wurde entschieden, dass bei unrenovierten Wohnungen nicht geht. Damit wären also Jahre nach dem Einzug wieder die Vermieter in der Pflicht. Der BGH Mein jetzt, dass die Vermieter müssen nicht alles zahlen. Denn die Mieter wussten ja beim Einzug bereits, dass sie eine unrenovierte Wohnung mieten; sie wussten, worauf sie sich einlassen. Wenn jetzt auf Kosten des Vermieters alles ganz frisch gemacht würde, bekäme ein Mieter mehr, als er beim Einzug vorgefunden hat. Deswegen sollen sich beide Seiten die Kosten teilen. Normalerweise wird jeder eine Hälfte übernehmen müssen. Wobei das sehr, sehr teuer werden kann, weil Vermieter grundsätzlich Handwerker schicken müssen. Erst wenn sie sich nicht kümmern und in Verzug geraten, können die Mieter selbst renovieren und vom Vermieter die Hälfte der Kosten einfordern. In den meisten Fällen wird eine eigene Renovierung für den Mieter kostengünstiger sein, als die Hälfte der Kosten eines Handwerkers zu übernehmen. BGH VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

Aber Achtung! Das trifft alles nur auf Mietverhältnisse zu, deren Klausel zu den Renovierungen im Vertrag ungültig ist aufgrund älterer Rechtsprechung. Haben Sie eine (noch) gültige Klausel im Vertrag, dürfte dieses Urteil nicht wirken, weil es ja nur für einen solchen Fall gesprochen wurde. XXX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE

Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Strom weg, Rohr kaputt = Notdienst = wer zahlt?

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten. BGH VIII ZR 62/19

Auch eine "Erbbaurechtsverlängerung" kostet

Wird ein Erbbaurecht verlängert, so unterliegt dies als Rechtsgeschäft der Grunderwerbsteuer - nicht nur die (erstmalige) Bestellung eines solchen Erbbaurechts. Das hat das Niedersächsische Finanzgericht entschieden. Dabei bemisst sich die Höhe der Steuer grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung. Bei einer Verlängerung eines Erbbaurechts ist dieser Wert im Wesentlichen der zu zahlende Erbbauzins. (Niedersächsisches FG, 7 K 75/19)

Presse Schau / Top Thema

Jedes Jahr im Sommer, ob mit Fußball, Formel 1 oder wie jetzt in Coronazeiten auch ohne Fußball, macht das Thema Grillen und Partys in Gärten und auf Balkonen Ärger. Natürlich gibt es einige, die die Zeit draußen genießen möchten. Und es gibt die, die gerne mehr Ruhe hätten und denen Grillquäl und Geruch auf die Nerven gehen. Jetzt ist von beiden Seiten Fingerspitzengefühl gefragt.

Nur mit gegenseitiger Rücksichtnahme kann ein Zusammenleben mit offenen Fenstern und Türen gelingen. Die heißen Tage fordern von allen mehr „Offenheit“ und das darf nicht auf dem Rücken des Nachbarn abgeladen werden.

Unser Top-Thema hilft Grenzen zu erkennen und diese zu ziehen. Nur weil es warm ist dürfen wir unsere Nachbarn nicht zuqualmen! Grillen will gekonnt sein. Dabei hilft auch die Wahl des Grills und sein Standort ... Das Top Thema finden Sie bereits seit dem 22.07.2020 in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite. Wir wünschen viel Spaß damit. Wir lassen es diesen Monat gleich, weil durch Corona sehr viele Fragen auch zu diesem Thema eingehen **FMB**

Mit freundlicher Unterstützung des IVD Redaktion Recht so und von Haus und Grund



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglied im

