

# M.B. – Depesche

## Juli 2020

### In dieser Ausgabe:

BGH zu Stromkosten der Wohnung

BGH zu werdenden Eigentümern

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 VNWVI

### Werdender Eigentümer und seine Rechte

Der BGH hat in einem aktuellen Urteil eine wichtige neue Aussage zur Rechtsfigur des „werdenden Wohnungseigentümers“ getroffen. Verbunden ist diese Neuigkeit mit einer Anfechtungsklage, mit der ein unberechtigter **Versammlungsaustritt** erfolgreich gerügt wurde. Mit Urteil vom 14. Februar 2020 zum Aktenzeichen V ZR 159/19 hat sich der BGH mit der Gründungsphase einer Wohnungseigentümergeinschaft befasst und eine seit dem Jahr 2012 offen gelassene Rechtsfrage für die Praxis geklärt: Auch ein Erwerber, der erst geraume Zeit nach rechtlicher Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft seinen Erwerbs- oder Kaufvertrag schließt, ist als werdender Wohnungseigentümer zu behandeln. XX

### BGH: zu Stromkosten einer Wohnung und zur Haftung des Eigentümers

Beindet sich in einer Mietwohnung ein Stromzähler des örtlichen Stromlieferanten und kann der Strom gezielt für das einzelne Mietverhältnis erfasst werden, muss der Mieter die Stromrechnung begleichen. Der Versorger kann sich das Geld nicht ersatzweise vom Vermieter zurückholen, wenn der Mieter nicht zahlt oder dem Versorger gar nicht bekannt ist – weil der Mieter versäumt hat, für seine Wohnung einen Liefervertrag mit einem Stromanbieter abzuschließen. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil klargestellt.

Der Fall: Ein norddeutscher Stromversorger aus Verklagte den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Der wolle eine Stromrechnung nicht bezahlen, weil der Verbrauch in einer vermieteten Wohnung angefallen war und nicht in den Allgemeinbereichen des Hauses. Außerdem hatte er im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter den Strom anzumelden hat. Da das offensichtlich nicht geschehen war, klagte der Versorger erfolglos gegen den Eigentümer und Vermieter vor dem BGH. Der BGH stellte fest: Der Eigentümer muss die Stromrechnung nicht bezahlen, weil zwischen ihm und dem Versorger gar kein Vertragsverhältnis besteht. Denn: Die Lieferung des Stroms an die Wohnung sei rechtlich als Vertragsangebot des Versorgers an denjenigen zu sehen, der den Strom über diesen Anschluss beziehen kann. Wird der Strom tatsächlich bezogen, ist das laut BGH als konkludente Annahme des Vertragsangebots zu sehen – der Vertrag kommt zustande.

Dabei spielt es nach Ansicht des BGH keine Rolle, ob dem Stromversorger die Identität seines neuen Vertragspartners bekannt ist oder nicht. Die Bundesrichter stellten klar: Nur wer den Strom tatsächlich verbraucht, zahlt dafür. Im vorliegenden Fall hatte jede Wohnung im Haus einen eigenen Stromzähler. Über den fraglichen Zähler konnte also nur derjenige Strom beziehen, der die Wohnung im fraglichen Zeitraum innehatte. Und das waren die Mieter, nicht der Eigentümer. Daher war ein konkludenter Vertrag zwischen den Mietern auf der eine Seite und dem Stromversorger auf der anderen Seite zustande gekommen, nicht aber zwischen Vermieter und Versorger. Es fehlte also an jeder Art einer gewollten oder konkludent herbeigeführten vertraglichen Stellung. So kann ein Vermieter nicht für den Stromverbrauch seines Mieters herangezogen werden.  
Az.: VIII ZR 165/18) XX.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD

Redaktion Recht so und von Haus und Grund

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe

### Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

#### Darf es noch ein bisschen mehr sein?

Läuft eine Räumungsfrist gegen einen zur Räumung der Wohnung verurteilten Mieter während der Corona-Pandemie aus, so ist diese Frist "angemessen" zu verlängern, weil es erhebliche Einschränkungen bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum gibt. Das Landgericht Berlin hält eine Verlängerung um mindestens drei Monate für Vermieter hinnehmbar. (LG Berlin, 67 S 16/20)

Ist eine Kanalisation funktionsfähig (muss sie also nicht instandgesetzt oder repariert werden), so sind die Aufwendungen für eine dennoch vom Grundstücksbesitzer durchgeführte Modernisierung beziehungsweise Ersetzung sofort als Werbungskosten abziehbar. Denn solche Kosten gehören weder zu den Anschaffungskosten noch zu den Herstellungskosten. Sie dienen lediglich der "Erhaltung des Grundstücks". (BFH, IX R 2/19)

### 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 Grillquälerei 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 wie immer ab dem 22.07.2020 in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite. Wir wünschen viel Spaß damit.  
**FMB**