



Recht und Steuern

Alte Zeitmietverträge gelten weiter

Trotz neuem Mietrecht gelten alte Zeitmietverträge mit einjährigen Verlängerungsklauseln weiter, urteilte der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 257/06. Im verhandelten Fall schlossen ein Mieter und ein Vermieter Anfang der neunziger Jahre einen Zeitmietvertrag ab, der zunächst bis Ende Juli 1998 lief. Danach verlängerte sich der Vertrag immer automatisch um ein Jahr, wenn er nicht mit der gesetzlichen Frist gekündigt wird. Eine solche Regelung war zum damaligen Zeitpunkt weit verbreitet, nach der Einführung des neuen Mietrechts 2001 aber nicht mehr zulässig. Deshalb kündigte der Mieter im September 2005 zum 31. Dezember 2005 den Mietvertrag. Laut Vertrag wäre eine Kündigung allerdings frühestens zum 31. Juli 2005 möglich gewesen. Letztinstanzlich entschied der BGH zu Gunsten des Vermieters. Denn es gibt im Gesetz Übergangsvorschriften. Und die besagen, dass solche Regelungen in Altverträgen, die vor Inkrafttreten des neuen Mietrechts im September 2001 abgeschlossen wurden, weiter Bestand haben. (Immowelt)

Thermostate zahlt Gemeinschaft

Bei Reparaturen in einer Eigentumswohnung stellt sich oft die Frage, wer die Rechnung begleichen muss, der Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft. Eindeutig ist die Zuordnung bei Arbeiten am Sondereigentum, wie zum Beispiel die Modernisierung des Bades oder der Küche. Hier ist der Wohnungseigentümer zuständig. Auch bei gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen, dem Hausflur oder dem Außenbereich des Hauses ist klar, wer die Kosten zu begleichen hat. Diese Bereiche zählen zum Gemeinschaftseigentum, Reparaturen muss demzufolge die Gemeinschaft tragen.

Nicht so einfach ist die Entscheidung jedoch bei Objekten, die nicht eindeutig abgrenzbar sind. Hier kann es schnell zum Streit kommen. In einem aktuellen Urteil hat das Oberlandesgericht Stuttgart zu Thermostatventilen einer Heizung entschieden (Aktenzeichen 8 W

404/07). In einer Eigentumswohnung mussten Regelungsteile und Thermostatventile der Fußbodenheizung ersetzt werden. Obwohl sich die Heizung in der Wohnung des Eigentümers befindet, kam das Oberlandesgericht zu dem Ergebnis, dass es sich hier um Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG handelt. Dies gilt sowohl für die Thermostatventile der Heizung als auch für die übrigen Regelungsteile, die entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) unter anderem zur automatischen Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr dienen. Die Gemeinschaft musste daher dem Wohnungseigentümer die Handwerkerrechnungen erstatten.

(Berliner Sparkasse)

Kontrolle der Heizungsanlagen

Wenn Immobilienbesitzer im Winter für einige Wochen in Ferienimmobilien in südlichere Gefilde aufbrechen, müssen sie daran denken, auch dann ihre Heizungsanlage regelmäßig kontrollieren zu lassen. Anderenfalls können sie im Fall eines Frostschadens unter Umständen den Versicherungsschutz verlieren. Die Kontrollpflicht gilt einem Urteil des Landgerichts Bonn zufolge auch dann, wenn ein Eigentümer die Heizung auf die Funktion „Frostwächter“ eingestellt hat. Das Gericht wies die Klage des Haus-

eigentümers gegen seine zahlungsunwillige Wohngebäudeversicherung unter dem Aktenzeichen 10 O 203/06 ab. Dass es nicht ausreichend ist, sich bei Abwesenheiten nur auf die Technik zu verlassen, bestätigte auch das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen. Dort hatte ein Hausbesitzer das leer stehende Gebäude während einer Frostperiode beheizt. Die Heizung fiel jedoch aus und das gefrorene Wasser in den Leitungen brachte ein Rohr zum Platzen. Wasser lief ins Gemäuer. Der Eigentümer meldete den Schaden seiner Wohngebäudeversicherung, die eine Kostenübernahme jedoch verweigerte. Der Eigentümer hätte die Anlage entleeren und sperren müssen. Unter dem Aktenzeichen 3 U 55/02 gab das Gericht der Versicherung Recht.

Wer ein Haus kauft, übernimmt die in der Regel schon bestehende Wohngebäudeversicherung, sofern er dieser nicht ausdrücklich widerspricht. Diese sollte er dann besser aufmerksam durchlesen. Er kann sich später nicht darauf berufen, die Bedingungen nicht genau gekannt zu haben. Das Oberlandesgericht Celle hielt das für eine Schutzbehauptung. Der Hausbesitzer habe die Wohngebäudeversicherung quasi blind übernommen, was eine grobe Fahrlässigkeit darstelle. Die Richter bestätigten die Ablehnung der Versicherungsgesellschaft, einen Schaden in Höhe von 100 000 Euro zu begleichen (Urteil vom 7. Juni 2007, Aktenzeichen 8 U 1/07).

(Quelle Bausparkasse)

Bausparen

Abschlussgebühr ist systemkonform

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall hält die Abschlussgebühr als abschlussnahe Ertragskomponente im Bausparen für nötig und wird sich nicht der Forderung der Verbraucherzentrale NRW auf Verzicht dieser Gebühr unterwerfen. Vielmehr will die Bausparkasse eine gerichtliche Klärung abwarten. Die Verbraucherzentrale argumentiert mit einer wissenschaftlichen Einzelmeinung, die im Übrigen ausschließlich von der bisherigen Rechtsprechung des BGH zum Thema Bankentgelte ausgehe und nicht das Bausparen betreffe. Die Besonderheiten des Bausparens und die

Forderungen des Bausparkassengesetzes seien dabei völlig unberücksichtigt geblieben. Der Gesetzgeber habe es bei der Reform des Bausparkassengesetzes 1990 in seiner Begründung für nötig erachtet, dass die Bausparkassen „die mit der Akquisition neuer Kunden verbundenen Kosten bereits im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss“ erheben. Die Bausparkasse verweist in diesem Zusammenhang auf die Tarifgenehmigungspraxis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), die bisher keine Tarife ohne Abschlussgebühr genehmigt habe.