



Recht und Steuern

Urteile zu Heizungen, Raumtemperaturen

Gerichte müssen sich immer wieder mit Streitfällen um Heizkörper, Raumtemperaturen und Brenner befassen. Wehe, sie funktionieren nicht. Dann ist es schnell vorbei mit dem guten Klima zwischen Mietern und Vermietern beziehungsweise unter den Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft. Selbst wenn ein Mieter sehr unzufrieden ist mit der Beheizung seiner Wohnung, sollte er nicht eigenmächtig handeln. Ein Mann aus dem Ruhrgebiet hatte das getan und einen Installateur gerufen, der diverse Mängel beseitigte.

Die Rechnung schickte er dem Eigentümer und verwies darauf, dass ja schon im Mietvertrag gestanden habe „Heizung muss dringend kontrolliert werden“. Doch das reichte dem Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 222/06) nicht aus. Der Mieter habe es versäumt, den Eigentümer mit Hinweis auf die Mängel zunächst zu mahnen und ihn damit in Verzug zu setzen. Deswegen bleibe er nun auch auf den Kosten für die Reparatur sitzen. Anders wäre es allenfalls dann gewesen, wenn eine Beseitigung des Mangels umgehend nötig gewesen wäre.

Nicht nur die technischen Aspekte einer Heizung, auch die Kosten dafür geben immer wieder Anlass zu Streit. Ein Vermieter in Görlitz etwa forderte von seinem ausziehenden Mieter 30,74 Euro für die nötig gewordene „Zwischen-Ablesung“ des Verbrauchs. Doch der Betroffene bezweifelte die Rechtmäßigkeit dieser sogenannten Nutzerwechselgebühr. Er berief sich darauf, dass im Vertrag nichts dazu geregelt sei. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 19/07) hielt das für ein stichhaltiges Argument. Die „Zwischen-Ablesung“ falle nicht unter die umlagefähigen, periodisch wiederkehrenden Kosten. Weil es zudem keinen entsprechenden Passus im Vertrag gebe, müsse in diesem Fall der Vermieter die Kosten tragen.

Eine Heizung kann sich gelegentlich zu einer rechten Nervensäge entwickeln – dann nämlich, wenn sie nur sehr ungenau zu steuern ist. So war es bei einer Mietwohnung in Köln, wo die Heizkörper selbst beim völligen Abdrehen nicht kalt wurden. Sie waren dann immer noch zwischen 30 und 48 Grad warm. Es war „bullenheiß“, wie es eine Zeugin im Pro-

zess vor dem Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 201 C 254/05) formulierte. Der zuständige Richter hielt angesichts dieser Zumutung eine Mietminderung in Höhe von fünf Prozent für angemessen.

Wichtige Bestandteile einer Heizung wie etwa Thermostatventile halten nicht ewig. Irgendwann müssen sie ersetzt werden. Wer aber kommt in einer Wohnanlage dafür auf – die jeweiligen Eigentümer oder die Gemeinschaft? Mit dieser Frage musste sich das Oberlandesgericht Stuttgart (Aktenzeichen 8 W 404/07) befassen. Es ging um Kosten für verschiedene Regelungsteile in Höhe von rund 1 500 Euro. Der zuständige Zivilsenat entschied, dass Thermostatventile und ähnliches unter anderem auch dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen und deswegen in ihr Gemeinschaftseigentum gehören. Für den Ersatz eines defekten Teils seien deswegen alle verantwortlich.

Wie preisgünstig die Wärmeversorgung organisiert wird, darauf hat man als Mieter meist keinen Einfluss. Den Eigentümer trifft jedoch die Verpflichtung, nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Wie der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 243/06) in letzter Instanz geurteilt hat, gilt dies in der Regel dann, wenn der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses etwa zu einem teureren „Wärmecontracting“-Anbieter wechselt. In dem entschiedenen Fall hatte er sich aber schon vor dem Einzug des Mieters langfristig darauf festgelegt. Die Karlsruher Richter sahen deshalb keinen Anlass zur Kostenkorrektur.

Jeder Betreiber einer Heizung fürchtet sich im Winter vor dem Platzen von Rohren und dem oft damit verbundenen Wasserschaden. Zwar gibt es Versicherungen, die dafür aufkommen, doch die dürfen im Gegenzug eine gewisse Sorgfalt der Betroffenen erwarten. Genau daran scheiterten die Forderungen eines Hausbesitzers im Raum Karlsruhe. Dessen Garagengebäude war wegen eines Rohrbruchs überschwemmt, er forderte insgesamt über 30 000 Euro von seiner Versicherung. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 12 U 137/06) verweigerte dies mit dem Hinweis, der Betroffene habe nicht oft genug Kontrollgänge durch das Garagengebäude unternommen. Schon der Schadensverlauf, ein Zufrieren an sieben verschiedenen Stel-

len, deute darauf hin, dass über längere Zeit Temperaturen deutlich unter dem Gefrierpunkt geherrscht hätten.

Heizungen müssen immer wieder mal erneuert werden. Das ist unangenehm für die Nutzer der betroffenen Wohnung, aber nicht zu vermeiden. Doch ein Mieter darf erwarten, dass er rechtzeitig und ausführlich informiert wird, welche Belastungen da auf ihn zukommen. Das gilt insbesondere dann, wenn ein sofortiger Austausch einer alten, aber funktionsstüchtigen Anlage nicht nötig war. Das Amtsgericht Stuttgart (Aktenzeichen 30 C 3132/05) sprang in solch einem Fall einem Mieter bei. Das kurze Ankündigungsschreiben des Eigentümers sei nicht ausreichend gewesen, deswegen müsse der Mieter den Umbau vorerst nicht dulden, hieß es im Urteil.

Dringend abzuraten ist Wohnungsbesitzern davon, sich selbst als Heizungsbauer zu betätigen. Ein Mieter hatte das gemacht, indem er Abschlussklappe, Sicherungssperrring und Rücklaufventil am Heizkörper entfernte. Das führte zu einem erheblichen Wasserschaden. Dafür musste er dann schließlich selbst aufkommen, entschied das Landgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 21 S 471/02). Denn, so hieß es im Urteil: „Dass in der Heizung Wasser ist, weiß jeder Laie, ebenso, dass dieses austritt, wenn am Heizkörper ein Ventil abgeschraubt wird.“

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Wurzeln auf dem Nachbargrundstück

Beschädigen vom Nachbargrundstück wuchernde Baumwurzeln den Hofweg, so hat der Geschädigte Anspruch auf Beseitigung der Schäden. In manchen Fällen muss er sich laut eines Urteils aber an den Kosten beteiligen. Baumwurzeln, die Richtung Nachbargrundstück wachsen, können eine ärgerliche Sache sein. Insbesondere dann, wenn sie den direkt an der Grundstücksgrenze verlaufenden asphaltierten Hofweg des Nachbarn aufwölben und sich infolgedessen Risse bilden. Nachdem ein derartig geschädigter Grundstückseigentümer lange Zeit dem Verfall seines Weges zugesehen hatte, entschloss er sich, von seinem Nachbarn eine „Wurzelbehandlung“ zu verlangen. Er solle die Wurzeln beseitigen, notfalls die Bäume fällen und seinen Weg wieder



reparieren. Nachdem sich dieser aber weigerte, landete der Fall vor Gericht.

Das Kammergericht Berlin gab dem Geschädigten zwar grundsätzlich Recht (Aktenzeichen 7 U 180/07). Allerdings muss dieser dennoch einen Teil der Kosten übernehmen, denn er trage im konkreten Fall ein Mitverschulden. Grund: Jahrzehntlang hatte er den Zustand geduldet, ohne etwas dagegen zu unternehmen. Hätte er früher reagiert, so wäre eine Lösung des Problems mit wesentlich weniger Kostenaufwand möglich gewesen. Die Richter gingen deshalb davon aus, dass die beiden Nachbarn jeweils zur Hälfte für die Schäden verantwortlich seien und deshalb auch jeweils 50 Prozent der Kosten tragen müssen.

(Immwelt)

Haftet Arbeitgeber für Mietschulden?

Ein Vermieter hat das Recht, einem Mieter Fragen über eine eventuelle finanzielle Schieflage zu stellen. Dieser braucht dazu zwar keine Angaben zu machen, doch muss er dann in der Regel mit einer Absage rechnen. Geht der Wohnungssuchende jedoch auf die Frage ein, so muss er auch wahrheitsgetreu antworten. Grundsätzlich ist ein Vermieter sogar berechtigt, den Arbeitgeber eines Mieters nach einer bestehenden Lohnpfändung zu fragen. Ein Arbeitgeber kann sich hier schadenersatzpflichtig machen, wenn er die Frage unrichtig beantwortet.

In einem vor dem Oberlandesgericht (OLG) Koblenz verhandelten Fall unter dem Aktenzeichen 5 U 28/08 hatte ein Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages den Mieter sowie dessen Arbeitgeber nach möglichen Lohnpfändungen gefragt. Dies wurde von beiden jedoch fälschlich verneint. Einige Zeit später traten die ersten Unregelmäßigkeiten bei den Mietzahlungen auf und der Vermieter kam hinter den Schwindel. Doch statt das Mietverhältnis sofort zu kündigen, setzte er es noch mehrere Monate fort. Später verlangte er von dem Arbeitgeber den Ersatz rückständiger Miete in Höhe von etwa 10 000 Euro, denn der Mieter geriet mittlerweile immer mehr in Zahlungsverzug.

Hier winkten die Richter vom OLG jedoch ab. Zwar macht sich nach Ansicht des Ge-

richts auch der Arbeitgeber durch seine Falschaussage schadenersatzpflichtig. Doch dies sei in diesem Fall nicht ursächlich für den hohen finanziellen Schaden, der dem Vermieter entstanden sei. Hätte er nach Kenntnis der unrichtigen Angaben nämlich sofort gekündigt und nicht weitere Monate gewartet, so wäre es zu diesen deutlichen Mietrückständen gar nicht mehr gekommen.

(Quelle Bausparkasse)

„Mister M“ als Vermieter?

Ein Vertrag ist nicht irgendein beliebiges Papier. Häufig bindet er – gerade im Immobilienbereich – Mieter und Vermieter über Jahre hinweg rechtlich aneinander. Die Gerichte legen deswegen großen Wert auf die formale Korrektheit eines solchen Dokuments. So muss zum Beispiel die Unterschrift der beteiligten Parteien identifizierbar sein. Reicht es aus, wenn man lediglich den Anfangsbuchstaben erkennen kann und der Rest eher zu erraten ist? Mit dieser Frage befasste sich das Kammergericht Berlin unter dem Aktenzeichen 8 U 182/06. Der

Schriftzug, mit dem der Vermieter den Vertrag unterzeichnet hatte, erfüllte im Nachhinein nach Meinung des Vertragspartners „nicht die Anforderungen an eine Unterschrift im Rechtssinne“.

Von einer Zusammensetzung mehrerer Buchstaben, wie eigentlich vorgesehen, könne nicht die Rede sein. Statt dessen erkenne man selbst bei gründlicher Betrachtung lediglich Linien, weswegen die Gültigkeit dieses Dokuments infrage gestellt sei. Die Gegenseite sah das erwartungsgemäß anders und bezeichnete die Unterschrift als durchaus identifizierbar und einer bestimmten Person zuzuordnen.

Ein Zivilsenat des Berliner Kammergerichts schloss sich der Ansicht des Vermieters an. Nach Meinung der Richter bestand „kein Zweifel“, dass der Vertrag ordnungsgemäß unterzeichnet worden sei. Man erkenne deutlich den Anfangsbuchstaben „M“ des Vermieters und könne auch die folgenden Buchstaben dem Namen zuordnen. Die Lesbarkeit selbst sei dagegen nicht so entscheidend, wenn entsprechend charakteristische Merkmale vorhanden seien, bei denen es sich um die Wiedergabe eines Namens handle.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

BGH-Urteil

Bank muss warnen

Banken haben aus ihrem Tagesgeschäft einen Wissensvorsprung vor dem privaten Immobilienerwerber betreffend realistischer Kaufpreise von angebotenen Häusern und Eigentumswohnungen. Insbesondere bei regional orientierten Banken ist zu attestieren, dass sie erkennen können, ob ein Immobilienangebot übersteuert ist.

Dieser Meinung war ein Kreditnehmer, der 1993 eine Wohnung kaufte, den dafür aufgenommenen Kredit aber im Jahr 2003 nicht mehr bedienen konnte. Es kam zur Zwangsvollstreckung. Gegen diese wehrte sich der Kreditnehmer gerichtlich, weil die Bank aufgrund ihres Wissensvorsprungs ihn seinerzeit nicht gewarnt hatte, die Eigentumswohnung weit über Verkehrswert gekauft zu haben.

Das nun ergangene Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) unter dem Aktenzeichen XI ZR 221/07 bestätigt die Verpflichtung der Banken, Kreditinteressenten bei offensichtlich übersteuerten Immobilien zu warnen. Dieser Wissensvorsprung kann nach Ansicht der obersten Richter auf jeden Fall unterstellt werden, wenn dem/der Bankangestellten detaillierte Informationen zur Ausstattung und Lage der zu finanzierenden Immobilie vorliegen. Im gegenständlichen Fall kam der vom Gericht hinzugezogene Sachverständige auf einen Verkehrswert bei Kreditvergabe von nicht einmal 50 Prozent des damaligen Kaufpreises. Die Vollstreckungsbetreibungen der Bank wurden daraufhin letztinstanzlich vom BGH abgewiesen.

(Deutscher Kreditnehmer Verein e.V.)