

Aktuelle Rechtsprobleme

Newsletter

Kanzlei Löffler & Kollegen

Januar 2008
Jahrgang 1, Ausgabe 1

Information für den Mandanten

Inhalt dieser Ausgabe:

- 1 **Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen**
- 2 **Neuer Energieausweis ab 2008**
- 3 **Architektenhonorar - Minderung**

Herausgeber:

Löffler & Kollegen
Rechtsanwälte und
Steuerberater
Schackstrasse 3
Am Siegestor
80539 München
Telefon +49 / 89 / 38382424
Telefax +49 / 89 / 38382423
Email: loeffler@lexmuc.com
Internet: www.kanzlei-loeffler.de

Neuer Energieausweis ab Juli 2008

Von Rechtsanwältin Alexandra Kastner

Nach der Novelle der Energiesparverordnung (EnEV) benötigen ab Juli 2008 Vermieter und Verkäufer einen Energieausweis für ihre Immobilie.

Wichtig:

Sind weder Neuvermietung noch Verkauf der Immobilie geplant, benötigt der Haus- und Wohnungseigentümer auch zukünftig keinen Energiepass. Wer selbst das Eigenheim bewohnt, muss nichts unternehmen.

Mieter und Käufer erfahren durch den Pass die ungefähren Kosten für Heizung und Warmwasserverbrauch und bekommen Informationen über Dämmung und Heizanlage. Eigentümer erhalten Informationen über den energetischen Zustand ihres Hauses und Empfehlungen zur Senkung des Energieverbrauches.

Es wird unterschieden zwischen dem **bedarfsorientierten Ausweis**, dem eine detaillierte (und damit teure) Untersuchung zugrunde liegt, und dem **verbrauchsorientierten Ausweis**, der anhand der Heizkostenabrechnung erstellt wird. Beide gelten 10 Jahre und für alle Wohnungen eines Hauses. Der Pass wird von Experten, z.B. Architekten, Bauingenieuren, Gebäudeenergieberater im Handwerk und ausgebildete Energieberater, aber auch z.B. durch Schornsteinfeger, Maschinenbauer und Elektrotechnikern mit entsprechender Qualifikation ausgestellt.

Die Kosten belaufen sich voraussichtlich beim bedarfsorientierten Ausweis auf ca. 200 bis 300 Euro (bei großen Gebäuden auch mehr). Der verbrauchsorientierte Ausweis ist mit ca. 50 bis 100 Euro deutlich günstiger. Aufgrund der zu erwartenden Nachfrage 2008 können die Preise auch höher liegen.

Pflicht ist der Pass bereits heute schon für Neubauten, die größer als 50 qm sind: Seit 2002 erhält der Bauherr einen Energieausweis vom Architekten, Bauträger oder Fertighausunternehmen. Bei „wesentlichen Umbauten“, z.B. Komplettsanierungen ist bereits heute ein Energieausweis Pflicht. Bei kleineren Umbauten, die mehr als 20 % eines Bauteils betreffen, müssen lediglich die Dämmstandards der Energiesparverordnung eingehalten werden.

Bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer der Energiepass „zugänglich“ zu machen, wobei der Pass nur auf Verlangen, dann aber unverzüglich, vorgelegt werden muss. Neue Mieter haben das Recht auf eine Kopie des Ausweises. Eigentümer sollten den Ausweis nicht herausgeben.

Der bedarfsorientierte Ausweis wird anhand technischer Daten, des baulichen Zustands des Hauses und der Haustechnik erstellt

und lässt einen Vergleich zwischen verschiedenen Gebäuden, unabhängig vom Verhalten der Bewohner zu. Der verbrauchsorientierte Ausweis gibt gerade bei großen Häusern auch akzeptable Ergebnisse, wobei der tatsächliche Verbrauch der einzelnen Wohnung erheblich von den Angaben im Energiepass – je nach Verhalten des Bewohners oder Lage der Wohnung – abweichen kann. Es ist deshalb davon abzuraten, den Pass zum Inhalt oder Bestandteil eines Mietvertrages zu machen.

Wann wird für welches Gebäude welcher Energieausweis benötigt?:

- Häuser mit bis zu vier Wohnungen, die vor 1965 errichtet wurden:
Bedarfsorientierter Energieausweis ab 1. Juli 2008
- Häuser mit bis zu vier Wohnungen, die nach 1965 bis Ende 1977 (Bauantrag bis 1. November 1977) errichtet und danach nicht mindestens nach der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 saniert wurden:
Bedarfsorientierter Energieausweis ab 1. Januar 2009
- Häuser mit bis zu vier Wohnungen, die nach 1978 errichtet wurden oder mehr als vier Wohnungen haben:
Generelle Wahlfreiheit zwischen bedarfsorientiertem und verbrauchsorientierten Energieausweis ab 1. Januar 2009.
- Neubau:
Bedarfsorientierter Ausweis ab sofort
- Häuser nach umfassender Sanierung und/oder Modernisierung mit öffentlichen Mitteln:
Bedarfsorientierter Ausweis ab sofort
- Nicht-Wohngebäude (z.B. Büro- und Geschäftshäuser):
Generelle Wahlfreiheit zwischen bedarfsorientiertem und verbrauchsorientierten Energieausweis ab 1. Juli 2009.

Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen

Von Rechtsassessorin Christine Schrobrenhauser

Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen sind immer wieder ein heißes Thema, welches Mieter und Vermieter in ganz Deutschland beschäftigt. Insoweit ist der Bundesgerichtshof (BGH) auch in seinen neuesten Entscheidungen bei seiner restriktiven Beurteilung von Formularymietverträgen¹ geblieben.

¹ Bei sog. Formularymietverträgen handelt es sich um vordruckte Verträge, die regelmäßig vom Vermieter zur

Für unwirksam erklärt hat der BGH (Urt. v. 28.03.2007 - Az. VIII ZR 199/06) die Klausel „*Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.*“ Diese Klausel schränke den Mieter unangemessen dabei ein, nach eigenem Geschmack zu renovieren, so das oberste deutsche Zivilgericht.

In seiner Entscheidung vom 12.09.2007 - Az. VIII ZR 316/06 konstatiert der BGH, dass eine Klausel mit dem Wortlaut „*Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben.*“ ebenfalls keine Wirkung entfaltet. Der BGH stört sich insoweit an der zeitlichen Fixierung „bei Auszug“, die den Mieter unangemessen benachteiligt, da beispielsweise auch eine Wohnung, die sechs Monate vor Auszug renoviert worden ist, bei Auszug erneut – auch wenn nicht angezeigt – zu renovieren wäre.

Aber auch während der Mietzeit kann eine Renovierungspflicht, welche den Grad der Wohnungsabnutzung nicht berücksichtigt, nicht wirksam auf den Mieter übertragen werden. In diesem Zusammenhang hat der BGH insbesondere folgende Formulierungen für unwirksam erklärt:

„*Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seinen Kosten die Schönheitsreparaturen [...] in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen [...]. Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toiletten zwei Jahre, bei allen übrigen Räumen fünf Jahre.*“ (BGH Urt. v. 23.06.2004 - Az. VIII ZR 361/03)

„*Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von drei Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem solchen von fünf Jahren und in anderen Nebenräumen von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist.*“ (BGH Urt. v. 22.09.2004 - Az. VIII ZR 360/03)

„*Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre).*“ (BGH Urt. 05.04.2006 Az. VIII ZR 106/05; Urt. v. 05.04.2006 - Az. VIII ZR 152/05)

Hingegen wirksam ist die „Zeitplan“-Klausel:

- „1. Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen [...].
2. Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der [...] vereinbarten Fristen zu, oder erfordert der Grad der

Verfügung gestellt und für eine wiederholte Verwendung in einer Vielzahl von Fällen angelegt sind, auf deren Inhalt der Mieter aber keinen Einfluss nehmen konnte.

Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag [des Mieters] verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Plans der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.“ (BGH Az. VIII ZR 378/03)

Liegt hingegen zuletzt genannte Klausel ohne die „Milderung“ des starren Fristenrahmens in Ziffer 2 vor, so ist diese unwirksam (BGH Urt. v. 23.06.2004 – Az. VIII ZR 361/03).

Die für die Wirksamkeit einer Fristenklausel vom BGH geforderte Milderung wird ebenfalls durch die Verwendung der Formulierungen „in der Regel“ (BGH Urt. v. 13.07.2005 – Az. VIII ZR 351/04) und „im Allgemeinen“ (BGH Urt. v. 09.03.2005 – Az. VIII ZR 17/04) erreicht.

Hinweis:

Ist also eine „Schönheitsreparaturen“-Klausel unwirksam, so muss die Wohnung leer und besenrein übergeben werden. Die Beseitigung von Dübellöchern, das Streichen von Decken und Wänden, das Lackieren von Heizkörpern sowie das Streichen der Innentüren und der Fensterinnenseiten sind dann nicht vorzunehmen.

Architektenhonorar - Minderung

Von Rechtsanwalt Alexander Hofmann

Der BGH hatte sich in neueren Entscheidungen mit der Frage der Minderung des Honorars für Architekten auseinandersetzen. So entschied der BGH im Jahr 2004, dass die Nichterbringung auch unwesentlicher Teile von Tätigkeiten nach § 15 HOAI zu einer Minderung der Vergütung führen kann. Im Jahr 2005 konkretisierte der BGH diese Entscheidung dahin, dass auch die Kostenermittlung nach § 15 HOAI also Teilerfolg geschuldet ist und bei Nichtleistung eine Minderung des Honorars vorzunehmen ist.

In der Entscheidung aus dem Jahre 2004 schlossen ein Architekturbüro und eine Gemeinde einen Architekturvertrag über die Leistungsphasen 1 – 9. Nachdem das Vorhaben nicht zur Ausführung kam, stellte das Architekturbüro eine Schlussrechnung. Zu klären war durch den BGH, welche Leistungen die Architekten aufgrund ihrer vertraglichen Beziehung zum Auftraggeber zu erbringen hatten. Der BGH entschied, dass die vom Architekten geschuldete Leistung regelmäßig nicht darauf beschränkt ist, dass ein mangelfreies Werk entstehen muss. Vielmehr ist durch Auslegung der „Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung des Architekten“ zu ermitteln.

Dabei hat ein Auftraggeber regelmäßig an folgenden Arbeitsschritten Interesse, die der Architekt als Teilerfolge schuldet. Die sind insbesondere solche,

- die als Vorgaben aufgrund der Planung des Architekten für die Bauunternehmer erforderlich sind, damit diese die Planung vertragsgerecht umsetzen können;
- die es dem Auftraggeber ermöglichen zu überprüfen, ob der Architekt den geschuldeten Erfolg vertragsgemäß bewirkt hat;
- die den Auftraggeber in die Lage versetzen, etwaige Gewährleistungsansprüche gegen Bauunternehmer durchzusetzen;
- die erforderlich sind, die Maßnahmen zur Unterhaltung des Bauwerks und dessen Bewirtschaftung zu planen.

In einem Urteil aus dem Jahr 2005 hatte der BGH über die Frage des Schadensersatzes wegen unrichtiger bzw. unterlassener Aufklärung über die Kosten einer Bausanierung sowie der Zahlung von Architektenhonorar zu entscheiden. Hierbei hob der BGH noch einmal hervor, dass der vom Architekten geschuldete Gesamterfolg nicht auf die Erstellung eines mangelfreien Werkes beschränkt ist. Vielmehr können Teilerfolge vereinbart werden, was durch Auslegung zu ermitteln ist. Kriterien hierbei ist das durch den Vertrag begründete Interesse des Auftraggebers an den Arbeitsschritten:

Vereinbaren die Parteien, dass der Architekt die in § 15 Abs. 2 HOAI genannten Kostenermittlungen schuldet, so sind diese als Teilerfolg geschuldet.

Diese beiden Entscheidungen stärken die Rechtsposition des Auftraggebers gegenüber dem Architekten deutlich gegenüber vorangegangenen Entscheidungen des BGH. Somit kann der Auftraggeber vom Architekten nunmehr verschiedene Leistungen fordern, die ihm bisher abgesprochen wurden:

- Fortgeschriebene Kostenermittlung;
- Teilnahme am gemeinsamen Aufmass mit dem Unternehmer;
- alle zur Leistungskontrolle erforderlichen Pläne;
- das Bautagebuch;
- die Auflistung der Gewährleistungsansprüche;
- Hinweise zur Gebäudeunterhaltung

Praxistipp:

Arbeitshilfe für Architekten, sog. Steinfort Tabelle:
<http://www.baunetz.de/arch/recht/steinfort.htm>
Arbeitshilfe für honorar- und vertragsrechtliche Verfahrensweisen für Ingenieure:
[http://www.bbik.de/ik_web/\(gm5btkyz5sm3zqeqv4zjrubs\)/ik-ftp/Dokumente/Arbeitshilfe_neu.pdf](http://www.bbik.de/ik_web/(gm5btkyz5sm3zqeqv4zjrubs)/ik-ftp/Dokumente/Arbeitshilfe_neu.pdf)

Für weitergehende Fragen und Anregungen stehen die Autoren gerne selbstverständlich jederzeit zur Verfügung !