

Mandantenrundschriften

Aktuell 2/2021

Wohnungsstrom ist keine Betriebskostenabrechnungsposition

In den Mietverträgen, die hinsichtlich der Nebenkosten auf die Betriebskostenverordnung verweisen oder die in Anlehnung an diese Verordnung die Betriebskosten aufzählen, findet sich kein Bezug zu den Stromkosten. Ist der Mieter selbst nicht Vertragspartner des Stromlieferanten, so müsste der Vermieter im Mietvertrag eine Vereinbarung treffen, wonach der Mieter die vom Vermieter zunächst getragenen Stromkosten (wie eine Betriebskostenposition) nach Abrechnung ersetzt. Fehlt so eine Vereinbarung, dann kann sich der Mieter berechtigt auf den Standpunkt stellen, dass der Wohnungsstrom mit der Kaltmiete abgegolten ist.

Keine Kündigung von langfristigen Prämiensparverträgen

Die Sparkassen haben in der Vergangenheit sogenannte Prämiensparverträge abgeschlossen. Dies sind Verträge, bei denen die Sparer einen monatlichen Geldbetrag bei der Sparkasse sparen können und je nach Laufzeit des Vertrages eine bestimmte Geldprämie dazu erhalten. Diese Verträge sind in Zeiten niedriger Zinsen zu einer zunehmenden Belastung für die Sparkassen geworden, so dass sie diese möglichst kündigen wollen.

Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 14.5.2019, XI ZR 345/18, entschieden, dass eine Kündigung von unbefristeten Verträgen möglich ist. Danach stand der Sparkasse nach Erreichen der höchsten Prämienstufe ein Recht zur ordentlichen Kündigung aus Nr. 26 I AGB-Sparkassen zu. Die Kündigungsvoraussetzung eines sachgerechten Grundes liege in dem veränderten Zinsumfeld, das es dem Beklagten erschwere, die Erträge zu erwirtschaften, die sie benötigt, um die jährlichen Prämienzahlungen aufzubringen.

Das OLG Dresden, Urteil vom 21.11.2019, 8 U 1770/18, hat nun entschieden, dass eine Kündigung der Verträge ohne wichtigen Grund ausgeschlossen ist, wenn die Verträge eine feste Laufzeit haben.

Das Landgericht hatte noch geurteilt, dass die Beklagte ihre Kündigungen auf Nr. 26 I ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen stützen könne. Die vereinbarte Vertragsdauer sei nur eine Höchstfrist. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung nach 15 Jahren ergebe sich aus dem Darlehensrecht, § 488 Abs. 3 BGB.

Interessantes zum Erbrecht

- Anspruch gegen den vom Erblasser Beschenkten -

Über einen Zeitraum von 10 Jahren bestehen gegebenenfalls Ansprüche von pflichtteilsberechtigten, gesetzlichen Erben (Abkömmlinge, Ehegatten und ggf. Eltern) gegen einen vom Erblasser Beschenkten, die sich aber jährlich um 1/10 verringern.

Folgender Fall soll die Konstellation verdeutlichen:

Der Vater zweier Töchter ist Eigentümer einer Firma im Wert von 200.000 EUR. Des Weiteren besitzt er ein Privatvermögen von 20.000 EUR. Der Vater verschenkt nun die Firma an einen Dritten, einen Freund von ihm. Fünf Jahre später verstirbt er, ohne ein Testament zu hinterlassen. Gesetzliche Erben sind somit die Töchter zu je $\frac{1}{2}$ und beide sind auch pflichtteilsberechtigt.

Die Frage ist nun, ob die Töchter Ansprüche gegen den vom Erblasser Beschenkten haben.

Schenkungen können unter den Ergänzungsanspruch fallen, § 2325 BGB. Ein solcher Anspruch errechnet sich dann aus der Differenz von Gesamtpflichtteil und einem hinterlassenen Erbteil, § 2326 S.2 BGB.

Er kommt also immer dann in Betracht, wenn das einem pflichtteilsberechtigten Erben Hinterlassene im Wert geringer ist als der Wert von ordentlichem Pflichtteil und Ergänzungsanspruch. Bei Schenkungen werden jedoch 10% des Betrages pro Jahr vom Ergänzungsanspruch abgezogen (Abschmelzung).

Grundsätzlich haftet für den Ergänzungsanspruch der Erbe, nicht der Beschenkte. Wenn allerdings der Erbe zur Ergänzung des Pflichtteils „nicht verpflichtet“ ist, kann sich der Berechtigte an den Beschenkten halten, § 2329 Abs. 1 BGB. Dies ist der Fall, wenn der Nachlass unzureichend ist, um die Ergänzung auszugleichen.

Im obigen Fall beläuft sich der Wert des Hinterlassenen auf 20.000 EUR. Die Töchter erben jeweils zu 50%. Sie erhalten also jeweils 10.000 EUR. Der ordentliche Pflichtteil ist $\frac{1}{4}$ von den 20.000 EUR, also jeweils 5.000 EUR. Der Ergänzungsanspruch ist $\frac{1}{4}$ von 100.000 EUR (50% sind ja in den 5 Jahren von den 200.000 EUR abgeschmolzen), also 25.000 EUR. Damit ergibt sich ein Gesamtpflichtteil von 30.000 EUR.

Hier genügen die 10.000 EUR als hinterlassener Erbteil nicht, um den Gesamtpflichtteil auszugleichen, so dass die Töchter jeweils vom Beschenkten die Differenz zwischen Gesamtpflichtteil (30.000 EUR) und hinterlassenen Erbteil (10.000) verlangen können, also jeweils 20.000 EUR.

Anders ausgedrückt: Das Erbe wäre ohne Schenkung 20.000 EUR plus 100.000 EUR gleich 120.000 EUR. Davon der Pflichtteil wäre $\frac{1}{4}$, also 30.000 EUR. Davon abgezogen wird der hinterlassene Erbteil von 10.000 EUR. Also können die Töchter jeweils 20.000 EUR von dem Beschenkten verlangen.

Kann der Beschenkte den Betrag nicht zahlen, muss er die Firma zum Zwecke der Befriedigung herausgeben.

Quo vadis HOAI?

(Zur Wirksamkeit der Mindest- und Höchstsätze der HOAI)

Bereits vor einigen Jahren hatte die EU-Kommission gegenüber der Bundesrepublik Deutschland angemahnt, dass die zwingenden Höchst- und Mindestsätze der HOAI gegen die Dienstleistungsrichtlinie Art. 15 verstoßen. Solche sind grundsätzlich unzulässig. Gerechtfertigt sind sie nur aus zwingenden Gründen des allgemeinen Interesses und auch nur dann, wenn sie verhältnismäßig sind.

Als zwingende Gründe trug die Bundesrepublik Deutschland die Qualitätssicherung der Architektenleistungen, den Verbraucherschutz und die Baukultur vor. Die Kommission berief sich aber darauf, dass das genannte berechtigte Ziel mit anderen Mitteln, insbesondere Zugangsbeschränkungen, Fortbildung, Pflichtversicherung und unverbindlichen Honorarempfehlungen zu erreichen sei, so dass zwingende Mindest- und Höchstsätze unverhältnismäßig seien.

Der EuGH hat mit Urteil vom 04.07.2019 der Kommission Recht gegeben.

Welche Konsequenzen ergeben sich aus der EuGH-Entscheidung?

Das Urteil wirkt grundsätzlich lediglich im Verhältnis zur Bundesrepublik Deutschland, die nun die zwingenden Höchst- und Mindestsätze abzuschaffen hat. Bis dies geschehen ist, gibt es verschiedene Meinungen zur Anwendung.

Nach dem OLG Celle, Urteil vom 17.07.19, dürfen schon jetzt bei aktuellen Rechtsstreiten die Höchst- und Mindestsätze nicht angewendet werden.

Andererseits gibt es mehrere Oberlandesgerichte, die die Mindest- und Höchstsätze noch anwenden, weil eben das Urteil keine unmittelbaren Konsequenzen für laufende Rechtsstreitigkeiten habe (OLG Hamm, Urteil vom 23.07.2019).

Genau diese Frage der unmittelbaren Konsequenzen für den Bürger legt nun der BGH im Vorlagebeschluss vom 14.05.2020 (VII ZR 174/19) dem EuGH vor. Es bleibt daher abzuwarten, wie der EuGH entscheidet.

Unabhängig davon bleibt die HOAI im Übrigen bestehen und wirksam, unter anderem die Regelungen der Leistungsbilder, die Grundleistungskataloge, die Regelungen zu den anrechenbaren Kosten, zu den Honorarzonon sowie auch die Honorartafeln.

Haushaltshilfe als Minijob

Haushaltshilfen, die ihre Tätigkeit gegen Entgelt ausüben, sind grundsätzlich Arbeitnehmer und unterliegen arbeitsrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften. Bleibt das Entgelt unter 450,00 € brutto im Monat, so handelt es sich hierbei um einen Minijob. Daher ist die Haushaltshilfe unverzüglich bei der sogenannten Minijob-Zentrale anzumelden. Anders als bei Minijobbern in gewerblichen Unternehmen beträgt die pauschale Abgabe bei Haushaltshilfen lediglich 14,69 % des Arbeitsentgeltes. Der Minijobber erhält seinen Bruttolohn in voller Höhe ausgezahlt, weil hier keine Abzüge anfallen.

Neben der Gefahr, dass bei Entdeckung eines nicht angemeldeten Minijob-Arbeitsverhältnisses Strafe und Nachzahlungen anfallen, erspart sich der Hausherr erheblichen Ärger, wenn es zu einem Unfall im Haushalt kommt, denn die Unfallversicherung für die Haushaltshilfe ist mit der Zahlung der Abgabe gesichert.