

IMMOBILIEN INFO

24.08.2015

Widerrufsrecht beim Heizölkauf

BGH, Urteil vom 17.06.2015, VIII ZR 249/14

Der BGH lässt den Fernabsatz-Widerruf auch beim Heizölkauf zu. Eine Kundin (Verbraucherin) hatte über eine Internetseite Heizöl gekauft und dann den Kauf widerrufen, nachdem sie ein günstigeres Angebot erhalten hatte. Eine Belieferung der Kundin war noch nicht erfolgt.

Der BGH lässt den Widerruf zu. Der Heizölhändler hatte sich noch auf eine Ausnahmevorschrift berufen, das den Widerruf für Spekulationsgeschäfte ausgeschlossen hatte. Der BGH stellt jetzt klar, dass der Heizölkauf durch einen Verbraucher keinen spekulativen Kern aufweise.

Sie erinnern sich: Der BGH hatte vor kurzem auch entschieden, dass eine WEG – bei der es in der Regel ja um deutlich größere Mengen Heizöl geht – auch Verbraucher im Sinne des Gesetzes ist, sofern jedenfalls ein Eigentümer als "Privatperson" dabei ist.

Notargebühren für den Vertragsentwurf

BGH, Beschluss vom 16.03.2015, NotSt (Brgf) 9/14)

Ein Notar hatte den Parteien einen Vertragsentwurf übermittelt. Das Geschäft war aber dann – ohne Beurkundung – nicht zustande gekommen. Der Notar stellte den Parteien jetzt eine Gebühr für den Vertragsentwurf in Rechnung.

Der BGH verfolgt dazu eine recht strenge Linie und verneinte den geltend gemachten Anspruch des Notars. Die Fertigung und Aushändigung eines Vertragsentwurfes an die Beteiligten löse nicht automatisch die Gebühr für die Entwurfsfertigung aus. Eine Gebühr falle nur dann an, wenn ein ausdrücklicher Antrag zur Entwurfsfertigung erfolgt sei und für den Auftraggeber erkennbar war, dass für den Entwurf auch ohne spätere Beurkundung Kosten entstehen können. Die übliche Praxis, bei der der Notar routinemäßig Vertragsentwürfe an die Parteien übersendet begründe, selbst wenn der Notar gebeten wurde zunächst von dem zu

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:
www.hausundgrund-tuttlingen.de

beurkundenden Vertrag einen Entwurf zu übersenden, keinen Zahlungsanspruch.

WEG: Haftung des "werdenden Wohnungseigentümers" bleibt bestehen

BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 275/14

Der BGH stellt einige interessante Grundsätze auf, sofern bei einer "werdenden Eigentümergemeinschaft" ein "werdender Eigentümer" verkauft und seinen Anspruch auf Eigentumsverschaffung gegen den Bauträger an den Erwerber abtritt. Der Verkäufer haftet in diesem Fall weiter gegenüber der Eigentümergemeinschaft und nicht der Käufer.

Hier der konkrete Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von der Käuferin einer Eigentumswohnung rückständige Hausgelder. Die Tochter der jetzt verklagten Erwerberin hatte die Wohnung von einem Bauträger gekauft. Für sie wurde eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, die Übergabe der Wohnung durch den Bauträger an die Tochter erfolgte ebenfalls.

Im Anschluss verkaufte die Tochter die Wohnung an ihre jetzt von der WEG verklagten Mutter und trat die Auflassungsvormerkung an diese ab. Weder Mutter noch Tochter wurden jemals als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, weil zwischenzeitlich die Zwangsversteigerung erfolgte.

Der BGH weist die Klage insgesamt ab. Die verklagte Mutter, die die Wohnung von ihrer Tochter gekauft hat, haftete nicht auf Hausgeld oder auf die Abrechnungsspitze, weil sie nicht Wohnungseigentümerin im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG war. Sie sei auch nicht als werdende Wohnungseigentümerin anzusehen. Diese Rechtsstellung habe nur die Tochter nach der Übergabe der Wohnung vom Bauträger gehabt. Die Tochter sei daher für die Kosten gegenüber der WEG (allein) verantwortlich. Die Rechtsstellung als werdende Wohnungseigentümerin sei nicht durch die Abtretung der Auflassungsvormerkung übergegangen.

Veräußere ein werdender Wohnungseigentümer seine Einheit, erlange der Erwerber die mitgliedschaftliche Stellung im Verband wie ein Zweiterwerber erst, wenn sein Eigentumserwerb vollendet ist (also erst mit der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch).

Für die Baden-Württemberger

Zum 01.07.2015 ist das novellierte EWärmeG Baden-Württemberg in Kraft getreten. Beim Austausch der Heizanlage müssen danach mindestens 15% des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt oder der Wärmebedarf um mindestens 15% reduziert werden.

Am 12.08.2015 hat die Landesregierung die Verordnung zum gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplan erlassen. Den Text gibt es hier.

Sofern ein solcher Sanierungsfahrplan erstellt wird, können bei Wohngebäuden 5%, bei Nicht-Wohngebäuden 15% der erneuerbaren Energien aus dem EWärmeG BW "erfüllt" werden. Bei Wohngebäuden müssten dann damit nur noch (wie bisher auch) 10% aus erneuerbaren Energien stammen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

