



Wertverlust durch Mobilfunkantenne

Der Bundesgerichtshof (BGH) weist erstmals in einem Urteil vom 23. Januar 2006 unter dem Aktenzeichen V ZB 17/06 auf den möglichen Wertverlust einer Immobilie hin, sobald auf deren Dach ein Mobilfunksendemast steht. Auf dem Dach einer Wohnungseigentumsanlage war bereits vor Jahren eine Mobilfunkanlage errichtet worden. Der zur Nutzung des Daches berechnigte Eigentümer wollte später im Rahmen seines Sondernutzungsrechtes dort zwei weitere Anlagen anderer Mobilfunkbetreiber errichten.

Dagegen wehrten sich die übrigen Wohnungseigentümer. Die BGH-Richter gaben ihnen Recht und kippten das Vorhaben. Die im Grundbuch eingetragene Befugnis zur Errichtung „einer Funkstation“ auf dem Dach sei nicht dahingehend zu interpretieren, weitere Mobilfunkanlagen dort errichten zu können.

Die Anzahl der erlaubten Funkfeststationen auf dem Dach der Wohnungseigentumsanlage sei für alle Beteiligten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Einerseits könnten bei Errichtung mehrerer Anlagen höhere Mieteinnahmen von den Mobilfunkbetreibern erzielt werden, andererseits könne dies bei den Wohnungen der anderen Wohnungseigentümer jedoch zu einem gravierenden Wertverlust führen.

(Quelle Bausparkasse)

Antrag auf Zulage noch möglich

Trotz der Abschaffung können Bürger unter Umständen von der Eigenheimzulage profitieren. Im Prinzip ist die Subvention seit dem 1. Januar 2006 abgeschafft. Neue Anträge haben deswegen keine Chance mehr auf Förderung. Es gibt allerdings einige wichtige Ausnahmefälle.

Ehepartner erhalten – sofern notarieller Kaufvertrag oder Bauantrag bis Ende 2005 erfolgten – als Miteigentümer einer Immobilie die Eigenheimzulage. Überlässt einer von beiden die Wohnung dem anderen gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung und erwirbt dieser im

Rahmen der Ehescheidung den Miteigentumsanteil vom Partner, kann der nunmehr alleinige Eigentümer die Eigenheimzulage für die gesamte Wohnung bis zum Ende der Restlaufzeit beantragen. Die Frage war, ob dies auch nach dem 1. Januar 2006 noch möglich ist.

In solchen Fällen, so das bayerische Landesamt für Steuern (Verfügung vom 9. Januar 2006, Aktenzeichen EZ 1150 – 1 St 32/St 33), handelt es sich um keine neue „Anschaffung“ im Sinne des Gesetzes. Die Zulageberechtigung kann also über den 1. Januar 2006 hinaus übertragen werden. Ähnlich ist die Sachlage, wenn einer der Ehepartner stirbt und der andere als Erbe weiter die volle Förderung in Anspruch nehmen möchte.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)

Fristlose Kündigung

Häufig machen Vermieter bei Zahlungsverzug ihres Mieters den Fehler, nach Vorliegen der Kündigungsvoraussetzungen (Zahlungsverzug von mindestens zwei Monatsmieten) lediglich fristlos aus wichtigem Grund wegen Zahlungsverzuges zu kündigen und Zahlungsverzug sowie Räumungsklage zu erheben. Dies führt im Wohnraummietrecht dazu, dass, wenn der Mieter innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zustellung der Räumungsklage den Mietrückstand ausgleicht, die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund unwirksam wird beziehungsweise ihre Wirkungen entfallen.

Daher sollten Vermieter bei Zahlungsverzug des Mieters nicht nur außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund wegen Zahlungsverzuges kündigen, sondern gleichzeitig auch ordentlich fristgerecht wegen vertragswidrigen Gebrauchs. Die neuere Rechtsprechung der Ober- und Instanzgerichte erkennt an, dass in der Nichtzahlung der Miete bei Wohnraummiete ein vertragswidriger Gebrauch liegt, der einen Kündigungsgrund darstellt.

Selbst wenn der Mieter innerhalb der Monatsfrist nach Zustellung der Räumungsklage die rückständige Miete ausgleicht, entfällt zwar die Wirkung der fristlosen Kündigung, nicht jedoch diejenige der ordentlichen fristgerechten



Recht und Steuern

Kündigung. Der Mieter hat keine Chance, sich gegen die Kündigung durch Ausgleich der Zahlung zur Wehr zu setzen.

(DVMi Deutsche Vermieter Inkasso GmbH)

Unwirksamer Eigentümerbeschluss

Können Eigentümer in einer Wohnungseigentümeranlage per Mehrheitsbeschluss zur unentgeltlichen Gartenpflege verpflichtet werden? Die Rechtsprechung ist hier umstritten. Vor allem ohne konkrete Vorgaben, wer wann welche Arbeit in welchem Umfang zu erledigen hat, stehen die Gerichte solchen Beschlüssen ablehnend gegenüber.

Bei einer Wohnungseigentümersammlung wurde per Mehrheitsbeschluss entschieden, dass neben der Beauftragung einer Fachfirma die „einfachen Arbeiten in der Gartenanlage“ durch die Gemeinschaftsmitglieder in Eigenregie übernommen werden sollten. Dies wollten einige überstimmte Eigentümer nicht akzeptieren.

Die Richter vom Oberlandesgericht Köln gaben ihnen unter dem Aktenzeichen 16 WX 151/04 Recht. Der Beschluss entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da er inhaltlich zu unbestimmt sei, so das Gericht. Eine laufende Gartenpflege sei allein schon durch das Fehlen eines Arbeitsplans überhaupt nicht gewährleistet. Kein Miteigentümer wüsste konkret, wer wann was zu tun hätte, wodurch sich also letztlich keiner dafür verantwortlich hält.

(Quelle Bausparkasse)

Beschlussfähigkeit der Eigentümer

In den Versammlungen von Wohnungseigentümern werden oft weit reichende Entscheidungen getroffen – zum Beispiel über die Sanierung des Gebäudes, über den Einbau einer neuen Heizung oder über die Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Deswegen verlangt der Gesetzgeber, dass die Beschlussfähigkeit der Versammlung stets gewährleistet ist. Das gilt während jeder Phase des Treffens, befand das Oberlandesgericht Köln unter

dem Aktenzeichen 16 Wx 13/02. Im verhandelten Fall war zu Beginn der Versammlung – wie in den rechtlichen Bestimmungen vorgesehen – die Beschlussfähigkeit festgestellt worden. Daran bestand auch kein Zweifel. Doch nachdem das Treffen einige Zeit in Anspruch nahm und ein gewisses Kommen und Gehen geherrscht hatte, bestritt einer der Betroffenen die Rechtsgültigkeit späterer Entscheidungen. Es seien nur noch sechs von zwölf Eigentümern und damit zu wenige anwesend gewesen, monierte er.

Und das Gericht entschied: Die Versammlungsleitung hat zu jedem Zeitpunkt ein Auge auf die Beschlussfähigkeit zu werfen, stellte das Oberlandesgericht Köln fest. Keinesfalls reicht es, dies nur zu Beginn des Treffens zu tun. Insbesondere dann, wenn sich die Zusammensetzung der Anwesenden geändert hat oder wenn Zweifel an der Beschlussfähigkeit geäußert werden, hilft nur eines: Nachzählen!

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)

Bitte um Fristverlängerung

Mieter sollten sich ihre Äußerungen gegenüber ihrem Vermieter vorher genau überlegen. Bittet ein Mieter mehrmals um Fristverlängerung einer Mängelbeseitigung, so liegt dadurch eine Schuldenerkenntnis vor. Zu dieser Einschätzung kam das Berliner Kammergericht in einem Urteil unter dem Aktenzeichen 8 U 249/04.

Ein Vermieter hatte seinen Mieter unter Fristsetzung zur Durchführung der fälligen Schönheitsreparaturen in der angemieteten Wohnung aufgefordert. Der Mieter bat zunächst mündlich, danach abermals schriftlich um Fristverlängerung. Später behauptete er plötzlich, die Renovierung sei nicht notwendig.

Das Kammergericht Berlin verurteilte ihn jedoch zur Durchführung der Renovierungen. Durch seine mehrfache Bitte um Fristverlängerung hätte er seine Schuld bereits anerkannt, so die Richter. Im Nachhinein könne der Mieter dann keine Einwände gegen die Notwendigkeit der Maßnahme mehr vorbringen.

(Quelle Bausparkasse)

