



Recht und Steuern

Bei Verkauf keine Mietminderung

Hat ein Mieter seinen Mietzins aufgrund eines Mangels einvernehmlich mit dem Vermieter gemindert und die betreffende Wohnung wird veräußert, so kann der ursprüngliche Vermieter vom Mieter Nachzahlung der Mietminderungsbeträge verlangen. So lautet das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) unter dem Aktenzeichen VIII ZR 284/05.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatten sich Mieter und Vermieter darüber geeinigt, dass der Mieter wegen eines Wasser- und Schimmelflecks die Miete um 15 Prozent mindern darf. Der Mieter bezahlte in den folgenden zehn Monaten von Dezember 2002 bis September 2003 vereinbarungsgemäß nur noch die geminderte Miete. Der Vermieter hatte indes einen Versuch zur Beseitigung des Fleckes unternommen, konnte diesen jedoch nicht erfolgreich entfernen. Der Vermieter verkaufte die Wohnung und das Eigentum an der Wohnung ging im Jahre 2004 auf den neuen Eigentümer über.

Der ehemalige Vermieter erhob sodann Zahlungsklage gegen den Mieter und machte für die Monate Dezember 2002 bis September 2003 die vom Mieter

einbehaltenen Mietminderungsbeträge geltend. Obwohl der zur Mietminderung berechtigende Mangel nach wie vor bestand, verurteilte der BGH den Mieter zur Zahlung.

Der BGH stellt in seinem Urteil darauf ab, dass dem ehemaligen Vermieter aufgrund des Wohnungsverkaufs die Möglichkeit genommen sei, den Mangel selbst zu beseitigen. Durch die Veräußerung der Wohnung scheidet der ehemalige Vermieter aus dem Mietvertrag aus und der Erwerber tritt an seine Stelle in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Ansprüche und Pflichten ein. Somit ist mit Eigentumsübergang der Wohnung der Erwerber verpflichtet, sich um die Mängelbeseitigung zu kümmern; und zwar auch dann, wenn der Mangel bereits vor Eigentumsübertragung vorhanden war. Der Mieter verliere damit gegenüber dem ehemaligen Vermieter sein Zurückbehaltungsrecht am Mietzins. Ein solches Recht stünde dem Mieter fortan nur noch gegen den neuen Vermieter zu.

Für den BGH besteht dabei kein Widerspruch zum Paragraphen 566 Bürgerliches Gesetzbuch, demnach der Mieter vor Nachteilen eines Vermieterwechsels geschützt werden soll. Die Richter sind in diesem Punkt der Auffassung, dass der Mieter den neuen Vermieter auf Män-

gelbeseitigung in Anspruch nehmen und gegenüber dem neuen Vermieter fortan die Miete mindern könne. Damit sei der Zweck der Mietminderung, nämlich als Druckmittel zur Mängelbeseitigung zu dienen, hinreichend erfüllt und der Mieter somit ausreichend geschützt.

(Rechtsanwältin Simone Scholz)

Erbschaftssteuer für Mietersparnis

Das von einem verstorbenen Vermieter angeordnete Vermächtnis, weiterhin für zehn Jahre zur gleichen (günstigen) Miete wohnen zu dürfen, ist erbschaftsteuerpflichtig. Die Richter am Finanzgericht München befanden unter dem Aktenzeichen 4 K 816/05, dass der so begünstigte Mieter trotz des bereits bestehenden Mietverhältnisses dadurch bereichert wurde, dass er ein Recht auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu dem wesentlich niedrigeren Wert als der ortsüblichen Miete erlangt hat. Und dieser geldwerte Vorteil unterliegt der Erbschaftssteuer. Die Tatsache, dass kein Mietspiegel oder Mietgutachten vorlag und eine Mieterhöhung durch den Erblasser auch nicht erfolgt wäre, spiele hier keine Rolle, urteilten die Finanzrichter.

(Quelle Bauparkasse)

Verzögerte Baugenehmigung

Verweigert eine Behörde zu Unrecht eine Baugenehmigung, so hat der Bauherr Anspruch auf Schadenersatz, entschied das Oberlandesgericht (OLG) Jena unter dem Aktenzeichen 3 U 132/03. Im zu entscheidenden Fall hatte eine Baubehörde über Monate hinweg schuldhaft die Erteilung einer Baugenehmigung verzögert. Erst eine verwaltungsgerichtliche Klage verhalf dem Bauherren zu seiner Baugenehmigung. Inzwischen waren jedoch rund zehn Monate vergangen und die Preise für das Baumaterial gestiegen. Das OLG sprach dem Bauherrn einen Anspruch auf Schadenersatz zu. Die Kommune muss den Differenzbetrag eventuell gestiegener Finanzierungskosten sowie zwischenzeitlich eingetretener Preissteigerungen für Baumaterialien zahlen.

(Quelle Bausparkasse)

Badenia erfolgreich vor dem BGH

Der XI. Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) in Karlsruhe hat drei für die Deutsche Bausparkasse Badenia AG, Karlsruhe, erfolgreiche Urteile des Oberlandesgerichts (OLG) Celle bestätigt, indem die „Nichtzulassungsbeschwerden“ der Kläger vom BGH zurückgewiesen wurden. Das OLG Celle hatte in den drei Verfahren der Badenia Recht gegeben und die Klagen der Darlehensnehmer abgewiesen. Gegen diese richterliche Entscheidung legten die Kreditnehmer eine Nichtzulassungsbeschwerde ein. Mit der Zurückweisung des höchsten deutschen Gerichts sind die Urteile nun zugunsten der Badenia rechtskräftig.

Die Kunden hatten in ihren Prozessen vorgetragen, sie seien arglistig ge-

täuscht worden. Ihnen seien durch die Vertriebe von vornherein zu hohe Mietpoolausschüttungen versprochen worden. Die Entscheidungen des BGH zeigen nun, dass die Vorwürfe einer arglistigen Täuschung nicht zutreffen und dass die Grundsätze, nach denen das OLG Celle die Klagen abgewiesen hat, im Einklang mit der BGH-Rechtsprechung stehen. Auch hatten die Kläger behauptet, es sei eine Haftung der Badenia wegen sogenannter „versteckter Innenprovisionen“ gegeben. Der BGH bestätigt durch seine Entscheidungen seine ständige Rechtsprechung, wonach der Umstand, dass aus den Kaufpreisen ohne besonderen Ausweis Provisionen gezahlt worden waren, keine Haftung begründet.



Für Mieter weniger Kündigungsschutz

Vermieter können nur aus wichtigen Gründen kündigen. Die liegen vor, wenn der Mieter zum Beispiel die Miete nicht zahlt oder wenn der Vermieter Eigenbedarf anmeldet. Kein wichtiger Grund und damit auch kein Anlass zur Kündigung liegt allerdings vor, wenn der Vermieter einfach nur eine höhere Miete erzielen will. Doch keine Regel ohne Ausnahme: Lebt ein Mieter unter dem gleichen Dach wie der Vermieter, und handelt es sich um ein Haus mit insgesamt nur zwei Wohnungen – zum Beispiel um ein Haus mit Einliegerwohnung – so hat der Mieter per Gesetz weniger Kündigungsschutz. Der Vermieter kann in dieser Konstellation seinem Mieter ohne Angaben von Gründen mit einer dann allerdings um drei auf mindestens sechs Monate verlängerten Frist kündigen, berichtet Immowelt.de. Dieses Recht hat der Vermieter allerdings auch nur dann, wenn er seinen Lebensmittelpunkt in seinem selbst bewohnten Haus hat.

(Immowelt)

Anspruch auf Schallschutz

Wer in der Nähe einer Straße oder Bahnlinie gebaut hat, muss mit Lärm leben. Wenn jedoch die dafür zulässigen Richtwerte überschritten werden und dadurch der Wohnwert gemindert wird, können die Betroffenen vom Eigentümer des Verkehrsweges einen Lärmschutz oder eine finanzielle Entschädigung verlangen. In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall unter dem Aktenzeichen V ZR 2/06 wehrte sich ein Wohnungseigentümer aus Nordrhein-Westfalen gegen den Lärm, der von einer im 19. Jahrhundert gebauten Eisenbahnbrücke ausging. Die Brücke war nur knapp 40 Meter von seiner Altbauwohnung entfernt. Nach dem Abschluss von Bauarbeiten an der Brücke beschwerte sich der Eigentümer über wesentlich erhöhten Lärm.

Wie Messungen ergaben, überschritt der Lärmpegel mit rund 67 dB (A) die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgelegten Grenzwerte für Wohngebiete erheblich. Der Wohnungseigentümer versuchte daher zunächst, gerichtlich die

Immer öfter Schufa-Auskunft verlangt

Immer häufiger verlangen die Vermieter vom Wohnungssuchenden eine Selbstauskunft der Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung (Schufa), um das finanzielle Ausfallrisiko der Bewerber abschätzen zu können und deren Zahlungsmoral zu beurteilen. Doch Schufa-Auskünfte über Dritte erhalten nur die der Schufa angeschlossenen Vertragspartner. Und für Vermieter lautet nach Auskunft des Internetportals Immowelt die Regel: Aufgenommen wird nur, wer über mindestens 100 Wohneinheiten verfügt. Also müssen es die meisten über einen Umweg versuchen und fordern vom Wohninteressenten eine Schufa-Eigenauskunft. Der potenzielle Mieter ist zwar nicht verpflichtet, dem Wunsch nachzukommen, doch wer eine Wohnung möchte, zeigt sich häufig entgegenkommend.

Der Schufa-Datenbestand ist bundesweit der größte Datenpool zur Beurteilung des aktuellen Zahlungsverhaltens der Deutschen. Die davon betroffenen Verbraucher – und das sind 64 Millionen Bürger – haben grundsätzlich das Recht auf Eigenauskunft, um ihre bei der Schufa gespeicherten Daten einzusehen und zu prüfen. Gesammelt wer-

den von dem Privatunternehmen sämtliche Meldungen ihrer mittlerweile 4 500 Vertragspartner, das reicht von Daten über Bank- oder Mobilfunkkonten, Kreditkarten, Leasingverträge, Ratenzahlungsgeschäfte bis hin zu Krediten und Bürgschaften.

Nach Angaben der Schufa wurden im vergangenen Jahr 1,2 Millionen Eigenauskünfte angefordert, von denen schätzungsweise 60 bis 70 Prozent für Dritte wie zum Beispiel Vermieter und Arbeitgeber bestimmt waren. Aus diesem Grunde bietet die Schufa seit dem 9. Januar 2007 eine Verbraucherauskunft an. Diese stark verkürzte Version der Eigenauskunft enthält neben den Daten zur Person nur noch einen Vermerk, ob und wenn ja welche Zahlungstörungen vorliegen. Die detaillierten Datensätze einzelner Vertragspartner gibt es nicht. Ein schriftliches Exemplar der Schufa-Verbraucherauskunft kann per Post unter Angabe der vollständigen Personalien oder in einer Verbraucher-Servicestelle gegen eine Kostenersatzung von 7,80 Euro beantragt werden. Ebensoviele kostet ein entsprechender Online-Zugang für die Datenabfrage auf www.meineschufa.de.

Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen an der Brücke durchzusetzen. Damit scheiterte er jedoch, da dies zu zumutbaren Kosten nicht möglich war. Dagegen konnte er beim Bundesgerichtshof schließlich erreichen, dass er die Kosten von rund 8 000 Euro für den Einbau von Schallschutzfenstern erstattet bekam.

(Wüstenrot)

Nachprüfbare Energieeinsparung

Will ein Vermieter nach einer Modernisierung die Miete erhöhen, so muss er die künftige Energieeinsparung seinen Mietern plausibel darlegen, andernfalls läuft das Erhöhungsverlangen ins Leere. Ein Vermieter hatte unter anderem das Dach und die Giebelfront seines Hauses dämmen lassen und wollte nun einen Teil

der Kosten auf die Jahresmiete umlegen. Dazu stellte er jedoch den Mietern lediglich eine Auflistung der Arbeiten und Kosten zur Verfügung. Nicht ausreichend, entschied der Richter vom Amtsgericht Hamburg-St. Georg unter dem Aktenzeichen 923 C 26/06. Ein Mieter müsse nachvollziehen können, dass beziehungsweise ob durch den Umbau wirklich eine nachhaltige Ersparnis eintritt. Dazu hätte der Vermieter wenigstens den alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten nennen müssen.

Vermieter und Mieter sollten daher bei etwaigen Erhöhungsverlangen die Voraussetzungen genau prüfen. Dies sei im Paragraph 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genau geregelt. So kann der Vermieter zum Beispiel nur jene Modernisierungen umlegen, die zu einer „nachhaltigen“ (und überprüfbaren) Einsparung von Energie oder Wasser führen.

(Quelle Bausparkasse)