



## Recht und Steuern

### Straßenreinigungsgebühr immer fällig

Wird die Straßenreinigungsgebühr durch die Kommune als Zuschlag zur Grundsteuer erhoben, muss sie selbst dann gezahlt werden, wenn der Eigentümer wegen der Lage seines Grundstücks gar nicht von der Straßenreinigung profitiert. Zu diesem Ergebnis kam das Verwaltungsgericht Münster in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 9 K 1205/06. Seine Entscheidung begründete das Gericht damit, dass die Gebühr als Teil der Grundsteuer deren Schicksal teile, das heißt Steuern würden grundsätzlich unabhängig von einer Gegenleistung erhoben. Im vorliegenden Fall hatte die Gemeinde früher die Gebühr separat neben der Grundsteuer nur von den Grundstückseigentümern verlangt, deren Straßen auch regelmäßig gereinigt wurden. Um die Einnahmen zu erhöhen, änderte die Gemeinde das Verfahren, indem sie die Grundsteuer im Umfang der Gebühr erhöhte. Nunmehr wurden auch die früher nicht betroffenen Bürger zur Kasse gebeten. Das Gericht hatte gegen dieses Verfahren nichts einzuwenden.

(Wüstenrot)

### Kündigung wegen Eigenbedarfs

Die Einschränkung der körperlichen Leistungsfähigkeit älterer Menschen kann von Vermieterseite besondere Kündigungsgründe gegenüber dem Mieter begründen. So darf ein Vermieter eine Mietwohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, um dort Pflegepersonal für seine im selben Haus wohnenden Eltern unterzubringen. Entscheidend ist dabei, dass die Kündigung des Mietverhältnisses in diesem Fall ein berechtigtes Interesse des Vermieters darstellt. Auch wegen der Unterhaltspflicht gegenüber den Eltern ist es nicht maßgebend, ob der Vermieter das Personal zu seiner eigenen Pflege oder zur Pflege seiner Eltern benötigt. In beiden Fällen ist ein erhebliches Eigeninteresse des Vermieters am Einzug des Pflegepersonals zu bejahen, urteilte das Landgericht Koblenz unter dem Aktenzeichen 6 T 102/07. Die Kündigung sei jedoch nur dann zulässig, wenn die Eltern tatsächlich pflegebedürftig seien und gleichzeitig im Haus keine andere

geeignete Wohnung für das Pflegepersonal zur Verfügung stehe.  
(Quelle Bausparkasse)

### Wer zahlt für Kleinreparaturen?

Ist in der Wohnung etwas zu reparieren, stellt sich die Frage, wer es zahlen muss. Grundsätzlich hat der Vermieter durch eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag das Recht, die Beseitigung von Bagatellschäden auf den Mieter zu übertragen. Laut gängiger Rechtsprechung sollte eine einzelne Kleinreparatur dabei allerdings nicht mehr als 75 Euro kosten. Aufgrund des konstanten Preisanstiegs könnten Gerichte hier in Einzelfällen inzwischen auch höhere Beträge bis 100 Euro akzeptieren, so das Amtsgericht Braunschweig in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 116 C 196/05.

Unwirksam sind Vereinbarungen, die den Mieter verpflichten, sich an allen Reparaturen jeweils mit einem bestimmtem Betrag zu beteiligen. Kostet die Reparatur 125 Euro und der Mieter soll davon 75 Euro übernehmen, so ist dies unzulässig. Da sich solche Reparaturen häufen können, muss zudem im Mietvertrag eine jährliche Gesamthöchstgrenze definiert sein. Die Obergrenze für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres darf in der Regel maximal 200 Euro beziehungsweise acht bis zehn Prozent der Jahreskaltmiete betragen. Der Vermieter kann den Mieter per Mietvertrag jedoch nur zur Bezahlung der Kleinreparatur verpflichten, nicht etwa zur Durchführung der Arbeit oder zur Beauftragung der Handwerker, wie der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 129/91 entschied.

Die Reparatur selbst muss sich auf solche Teile der Mietsache beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Also etwa Steckdosen, Lichtschalter, Klingeln und Raumstrahler, Wasserhähne, Mischbatterien, Brausen oder Warmwasserbereiter. Des Weiteren Fenster- und Türverschlüsse, Fenstergriffe, Verschlussriegel, Umstellvorrichtungen zum Kippen der Fenster sowie Fenster- und Türangeln. Nicht infrage kommen zum Beispiel eine defekte Stromleitung oder ein verstopftes Hauptwasserrohr.

(Quelle Bausparkasse)

### Optionshandel ist keine Vermietung

Wer eine Immobilie an andere vermietet, sei es zur geschäftlichen oder zur privaten Nutzung, der kann in der Regel etwaige Verluste aus dieser Tätigkeit steuerlich geltend machen. Der Fiskus wacht allerdings mit Argusaugen darüber, was genau der Steuerpflichtige unter dieser Rubrik alles angibt. Verrechnet er zum Beispiel seine Mieteinnahmen mit Optionsgeschäften und verliert dabei Geld, dann darf er nicht auf einen positiven Bescheid des Finanzamts hoffen.

Ein Steuerzahler war groß im Geschäft bei der Vermietung von Immobilien. Insgesamt betreute er über 40 einzelne Objekte und erwirtschaftete daraus im Streitjahr einen Überschuss in Höhe von fast 400 000 Euro. Gleichzeitig unternahm er Devisenoptionsgeschäfte, bei denen er deutlich weniger erfolgreich war. In der Endabrechnung aus Mieteinnahmen und Verlusten bei den Optionsgeschäften kam er schließlich auf ein Minus, das er steuerlich geltend machen wollte. Seine Begründung: Eventuelle Gewinne aus den Devisengeschäften habe er schließlich wieder in seine Mietobjekte investieren wollen.

Doch der Bundesfinanzhof spielte in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen IX R 42/05 bei diesen Überlegungen des Steuerzahlers nicht mit. Verluste aus Devisenoptionsgeschäften, so hieß es in der Entscheidung, fielen den „sonstigen Einkünften“ und nicht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu. Beide Einkommensarten seien nicht miteinander auszugleichen, einen Zusammenhang dieser zwei Sphären konnte der Bundesfinanzhof beim besten Willen nicht erkennen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Keine Versicherung beim Hausumbau

Eine Immobilie, an der eine Umbau- oder Renovierungsmaßnahme durchgeführt wird, ist unter Umständen während dieser Zeit nicht immer komplett durch eine bestehende Gebäudeversicherung geschützt. Erleidet das Gebäude während der Arbeiten einen Sturmschaden, so kann der Versicherungsschutz entfallen. Im speziellen Fall hat ein Eigentümer an



seinem Haus umfangreiche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt und dabei unter anderem den Dachstuhl erneuert. Während der Baumaßnahmen war das Haus eingerüstet und nicht bewohnt. Das Dach war dabei nur provisorisch mit einer zweilagigen Dachpappe bedeckt gewesen. Während eines Sturms wurde das Gebäude erheblich beschädigt.

Die Versicherungsgesellschaft verweigerte eine Schadensregulierung mit der Begründung, dass das Haus zum Zeitpunkt des Schadenseintritts „nicht bezugsfertig“ gewesen sei. Gemäß den Versicherungsbedingungen müsse die Versicherung in so einem Fall nicht für Sturmschäden aufkommen. Das Oberlandesgericht Rostock gab der Assekuranz in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 6 U 121/07 Recht. Ein Gebäude, das vorübergehend wegen Umbaumaßnahmen für seinen Zweck nicht benutzbar sei, werde einem „noch nicht“ bezugsfertigen gleichgestellt, entschieden die Richter. Ausschlaggebend ist, ob das Haus über eine abgedichtete Außenhaut verfüge – also Außenwände, Dach sowie Tür- und Fensteröffnungen schon restlos geschlossen seien – und ob das Baugerüst bereits entfernt wurde.

(Quelle Bausparkasse)

## Großzügigkeit ist nicht einklagbar

Die Tatsache, dass ein Vermieter über 20 Jahre lediglich 20 Euro Betriebskostenvorauszahlung vom Mieter kassiert hat, ändert grundsätzlich nichts daran, dass der Mieter die Zahlung der Betriebskosten schuldet. So entschied der Bundesgerichtshof in seinem Urteil mit dem Aktenzeichen VIII ZR 14/06. Die im Vertrag getroffene Vereinbarung zur Abrechnung über die Betriebskosten gilt auch dann, wenn der Vermieter seinem Mieter großzügigerweise in den vergangenen zwei Jahrzehnten nur 20 Euro pro Monat an Betriebskosten berechnet hat. Damit machte der Vermieter allenfalls zehn Prozent dessen geltend, was der Mieter durch Wasserverbrauch und Heizung an Kosten verursacht hatte. Da sich der Vermieter angesichts der explodierenden Strom-, Gas- und Heizölpreise diese Großzügigkeit nicht mehr leisten konnte, verlangte er wie vereinbart vom Mieter die Zahlung der Betriebskosten auf Grundlage einer Abrechnung – zu Recht,

wie der BGH entschied. Die Großzügigkeit des Vermieters kann man nicht einklagen, befanden die Richter und verwiesen auf die vertragliche Vereinbarung.

(Haus & Grund)

## Fristlose Kündigung bei Mietschulden

Säumige Mieter müssen bei der Nachzahlung von Mietrückständen genau auf den korrekten Betrag achten, sonst droht ihnen Ungemach. Ein Vermieter hat das Recht, einem Mieter fristlos zu kündigen, wenn dieser an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mehr als eine Monatsmiete im Rückstand ist oder über einen längeren Zeitraum zwei Monatsmieten oder mehr schuldig bleibt. Gleich der Mieter seine Mietschulden jedoch innerhalb einer bestimmten Frist aus, so kann er dadurch die fristlose Kündigung, wenn es die erste dieser Art war, abwehren. Dazu muss die Schuld aber bis auf den letzten Cent beglichen sein.

In einem Berliner Räumungsprozess hatte ein Mieter – im Rahmen der Schonfrist von zwei Monaten nach der Klage gegen ihn – die schuldigen zwei Monatsmieten nachgezahlt, um in seiner Wohnung bleiben zu können. Allerdings 25 Cent zu wenig. Das wurde ihm zum „Verhängnis“. Das Amtsgericht Berlin Tempelhof-Kreuzberg bestätigte die Kündigung des Vermieters (Aktenzeichen 15 C 553/06). Bleibt auch nur ein Rückstand von weniger als einem Euro offen, so bleibt auch die Kündigung wirksam, urteilte der Richter. Voraussetzung dazu ist aber, dass die volle Summe vom Vermieter abgemahnt wurde, der Mieter also wusste, wie hoch sein tatsächlicher Rückstand ist.

(Quelle Bausparkasse)

## DVB-T befreit nicht von Kabelgebühren

Bis spätestens Ende 2008 sollen etwa 90 Prozent aller Haushalte digitales Antennenfernsehen, bekannt als DVB-T, empfangen können. Mit dem entsprechenden Decoder und einer einfachen Zimmerantenne können ähnlich viele Programme wie mit dem Kabelfernsehen empfangen werden und machen dieses damit in

vielen Haushalten überflüssig. Die Kabelanschlusskosten bleiben jedoch in vielen Fällen bestehen, denn häufig stellen die Vermieter den Kabelanschluss als Teil des Mietvertrages zur Verfügung und nicht selten laufen die Verträge über 20 Jahre oder länger. Die Gebühren zieht der Vermieter monatlich über die Betriebskosten ein. Ein besonderer Fall betrifft Häuser, die noch gar nicht ans Kabelfernsehen angeschlossen sind. Obwohl die Mieter über DVB-T fernsehen könnten, darf der Vermieter weiterhin Kabelfernsehen installieren. Als Modernisierungsmaßnahme können dann sogar jährlich elf Prozent der Installationskosten auf die Miete umgelegt werden. Denn ein Kabelanschluss gilt als hochwertiger als DVB-T und daher als Maßnahme zur Wohnwertverbesserung, entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 253/04.

(IVD)

## Garage zu klein oder Auto zu groß?

Wer einen Garagenstellplatz anmietet, muss selbst prüfen, ob sein Auto dort auch wirklich hinein passt. Versäumt er dies, so handelt er grob fahrlässig und kann aus diesem Grund nicht fristlos kündigen. Der Eigentümer eines großen Geländefahrzeugs vom Typ Porsche Cayenne hatte für 115 Euro im Monat einen Tiefgaragenstellplatz gemietet. Die Laufzeit des Vertrages betrug ein Jahr. Als er erstmals in der Garage parken wollte, stellte er fest, dass sein 1,93 Meter breites Fahrzeug gar nicht auf die Parkfläche passte. Daraufhin kündigte der Autobesitzer den Vertrag fristlos und zahlte keine Miete. Schließlich habe ihm der Vermieter erklärt, dass er das Fahrzeug in der Garage abstellen könne. Da der Vermieter auf Vertragserfüllung bestand, landete man vor Gericht.

Der Richter vom Amtsgericht München gab jedoch dem Vermieter Recht (Aktenzeichen 423 C 11099/07). Wer einen Wagen mit so überdurchschnittlichen Abmessungen fahre, müsse sich selbst davon überzeugen, ob der ihm angebotene Stellplatz auch wirklich groß genug sei, bevor er diesen anmiete. Der Mangel des Stellplatzes sei dem Mieter durch seine eigene grobe Fahrlässigkeit unbekannt geblieben. Der Mietvertrag blieb gültig.

(Quelle Bausparkasse)