



Recht und Steuern

Auf der Tagesordnung

Das zentrale Entscheidungsorgan einer Eigentümergemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Hier treffen die Wohnungseigentümer alle für sie wichtigen Entscheidungen, die mit der Verwaltung der Wohnanlage und dem Zusammenleben der Gemeinschaft zusammenhängen. Zur Eigentümerversammlung muss der Verwalter mindestens einmal jährlich einladen – und zwar in Textform wenigstens eine Woche vor der Versammlung. In der Einladung muss neben dem Ort und dem Zeitpunkt der Versammlung auch die Tagesordnung angegeben werden. In der Tagesordnung sind alle jene Themenpunkte anzusprechen, über die in der Versammlung ein Beschluss gefasst werden soll. Diese müssen zumindest stichwortartig erkennen lassen, worum es im Einzelnen geht.

Nach neuester Rechtsprechung kann jeder Wohnungseigentümer gemäß Paragraph 21 Abs. 4 WEG vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Punkte auf die Tagesordnung einer ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung verlangen, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, so kann der Anspruch gemäß Paragraph 43 Nr. 3 WEG gerichtlich geltend gemacht werden. Die Weigerung des Verwalters ist dann als pflichtwidrig zu sehen, wenn eine ordnungsgemäße Verwaltung die Aufnahme des Tagesordnungspunktes erfordert. So entschied es die Richter am Oberlandesgericht Frankfurt unter dem Aktenzeichen 20 W 426/05.

(Quelle Bausparkasse)

Pflicht zum Heizen

Ein Mieter ist verpflichtet, seine Wohnung in den Kältemonaten mindestens mäßig zu heizen. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag fristgerecht zu kündigen. Das Nichtbeheizen einer Wohnung stellt in diesem Fall einen Vertragsverstoß dar. Das Landgericht Hagen erklärte in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 10 S 163/07 die Kündigung eines Vermieters deswegen für rechtmäßig. Ein Mieter hatte seine Wohnung seit dem Sommer 2005 nicht mehr beheizt. Die Wohnung stand meistens leer, da der Mann vorwiegend bei seiner Freundin wohnte. Anfang 2007

erhielt er von seinem Vermieter deswegen zwei Abmahnungen. Da nichts geschah, kündigte ihm der Vermieter einige Wochen nach der zweiten Abmahnung die Wohnung. Durchaus zu Recht, meinte die Richter. Laut Hausordnung habe der Mieter eine Verpflichtung, ausreichend zu heizen. Diese Verpflichtung bestehe zudem grundsätzlich, um Schäden wie zum Beispiel Schimmelbildung zu vermeiden. Dass es noch keine Schimmelbildung gab, sei hierbei ohne Belang. Für eine Kündigung reiche es aus, wenn eine „nicht unerhebliche Pflichtverletzung“ durch den Mieter vorläge. Zudem hätte der Mieter nicht auf die Abmahnungen reagiert.

(Quelle Bausparkasse)

Keine Kündigung wegen Kinderlärm

Kinderlärm führt immer wieder zu Zwistigkeiten zwischen Eltern, Nachbarn und dem Vermieter. Kommt es allerdings zum Rechtsstreit, stehen die Richter meist hinter den Familien. In der Regel haben andere Mitmieter Störungen durch Kinderlärm hinzunehmen. Hier gilt eine sogenannte „erweiterte Toleranzgrenze“. Dabei ist es unerheblich, ob der Lärm in der Wohnung, im Treppenhaus oder im Hof beziehungsweise Garten entsteht. So hält sich beispielsweise Lärm durch Spielen auf dem Hof im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, soweit der Lärm wegen des natürlichen Spiel- und Bewegungsdrangs der Kinder unvermeidbar ist. Daher sind auch laute Zurufe oder Abzählverse hinzunehmen. Das bescheinigten die Richter vom Landgericht Wuppertal auch einem Vermieter, der einer Familie gekündigt hatte, weil deren Kinder trotz Verbotsschildes im Garagenhof gespielt hatten.

Die Richter entschieden unter dem Aktenzeichen 16 S 25/08, dass das keine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten darstelle. Angesichts der vielen Kinder in der Wohnanlage und des angrenzenden Spielplatzes müssten Nachbarn und Vermieter den Spiellärm hinnehmen, denn er habe das „übliche Maß“ nicht überstiegen. Grundsätzlich sind aber – sofern möglich – die Ruhezeiten einzuhalten. Die Grenze des Zumutbaren wäre jedoch überschritten, wenn auf dem Hof aus Kofferradios laute Musik abgespielt wird, die durch die Wände der

benachbarten Wohnungen dringt. Auch die Benutzung von anderen lärmverursachenden Spielgeräten im Garten braucht von den Mitbewohnern nicht geduldet zu werden.

Innerhalb der Wohnung sind typische Geräusche wie Hopsen, Poltern, Schreien und Weinen nach Meinung vieler Gerichte hinzunehmen (unter anderem Urteile des Amtsgerichts Frankfurt mit dem Aktenzeichen 33 C 3943/04-13 und des Landgerichts Bad Kreuznach mit dem Aktenzeichen 1 S 21/01). Die gilt vor allem bei kleinen Kindern und Säuglingen. Schreit ein Säugling in der Nacht, weil er nicht einschlafen oder durchschlafen kann, sei das altersgerechtes Verhalten. Nachbarn müssen so etwas akzeptieren. Gehen die Störungen jedoch über das übliche Maß hinaus, könne der Vermieter einschreiten.

So entschied das Amtsgericht Celle unter dem Aktenzeichen 11 C 1768/01 (5), dass das Fahren mit Roller-Skates in der Wohnung von Mitmietern nicht toleriert werden muss. Zudem kann sogenannter mutwilliger Lärm, wie das Springen von Stühlen oder Tischen, Trommeln auf Töpfen oder das übermäßige Aufdrehen der Stereoanlage, dazu führen, dass die anderen Hausbewohner eine Mietminderung von bis zu zehn Prozent erwirken können.

(Quelle Bausparkasse)

Verwalterhaftung bei Vertragsklauseln

Wurde ein Verwalter vom Vermieter gegen Entgelt unter anderem mit der Vermietung seiner Wohnungen beauftragt, so haftet er für mögliche Schäden des Vermieters aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag. Ist der Verwalter für den Mietvertrag zuständig, trägt er auch die Verantwortung, urteilte das Landgericht Berlin unter dem Aktenzeichen 53 S 145/07.

Der Fall: Ende Februar 2001 vermietete der Verwalter eine Wohnung neu. Nach einer verwendeten Vertragsklausel musste der Mieter die Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan ausführen. Zudem wurden die Fristen für Schönheitsreparaturen für Nebenräume von sieben auf fünf Jahre verkürzt. Die Mieter verweigerten daher erfolgreich jede Renovierung. Daraufhin sollte der Verwalter



dem Vermieter für den Ausfall der Renovierungskosten gerade stehen. Der Verwalter berief sich jedoch darauf, dass es zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahre 2001 noch kein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Unwirksamkeit von starren Fristenplänen gab.

Den Verwalter treffe die Pflicht, bei der Ausgestaltung von Mietverträgen solche Klauseln zu wählen, die für den Vermieter größtmögliche Sicherheit bieten, argumentierten die Berliner Richter. Auch wenn damals das BGH-Urteil noch nicht vorlag, so war bereits zu diesem Zeitpunkt in der Fachliteratur deutlich, dass die Verwendung starrer Renovierungsfristen mit einem „gewissen Risiko“ behaftet ist. Der Verwalter hätte somit eine solche Klausel nicht benutzen dürfen. Die Richter betonten zudem, dass die Klausel in diesem Fall auch wegen der verkürzten Regelfrist für Nebenräume (hier: von sieben auf fünf Jahre) unwirksam ist. Das habe das Landgericht Berlin bereits im Jahre 1998 entschieden.

(Quelle Bausparkasse)

Alte Schulden zählen nicht

Kann es eine außergewöhnliche Belastung eines Steuerzahlers darstellen, wenn er die Schulden seiner Ehefrau aus einem Immobilienkredit in einer früheren Beziehung beglichen hat? Mit dieser Frage musste sich das Niedersächsische Finanzgericht unter dem Aktenzeichen 3 K 508/00 befassen – und kam zu einem negativen Ergebnis.

Ein Ehemann beantragte in seiner Steuererklärung, dass ihm die Zahlung von rund 15 000 Euro als außergewöhnliche Belastung anerkannt werde. Die Begründung: Seine Gattin habe aus ihrer früheren Ehe Schulden in Höhe von rund 15 000 Euro mitgebracht, die er beglichen habe. Diese Summe war aufgelaufen, weil ein gemeinsames Einfamilienhaus zwangsversteigert werden musste und ein Restbetrag in genannter Höhe übrig geblieben war. Die Schulden, so erläuterte der neue Ehemann, habe er deswegen beglichen, weil er sich sittlich dazu verpflichtet gefühlt habe. Schließlich sei es um die gesellschaftliche Anerkennung der Frau gegangen, die bereits Lohnpfändungen über sich ergehen lassen musste. Von einer außergewöhnlichen Belastung im

Sinne des Gesetzes könne hier nicht die Rede sein, entschieden die Finanzrichter. Der Steuerzahler sei weder rechtlich noch sittlich verpflichtet gewesen, für die Schulden seiner Ehefrau aus einer alten Beziehung aufzukommen. Keinesfalls liege hier eine sogenannte eheliche Beistandspflicht vor, die eine außergewöhnliche Belastung begründen könnte.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Nicht zu viele Besichtigungen

Der Eigentümer einer Immobilie darf seine Mieter nicht allzu oft mit Besichtigungswünschen belästigen. Zwar besitzt er grundsätzlich das Recht, aus gegebenem Anlass die Wohnung beziehungsweise das Haus in Augenschein zu nehmen, doch das stößt relativ schnell an seine Grenzen. In einem vor dem Amtsgericht Hamburg unter dem Aktenzeichen 49 C 513/05 verhandelten Fall hatte ein Vermieter bereits zwei Mal seine vermietete Wohnung eingehend besichtigt, beim letzten Besuch war er sogar in Begleitung eines Architekten gewesen. Bald danach begehrte er schon wieder Einlass – mit der Begründung, er müsse nun den Fußboden kontrollieren. Und außerdem, so der Eigentümer, sei im Vertrag sowieso festgeschrieben, dass ihm jederzeit und ohne vorherige Anmeldung Zutritt gewährt werden müsse. Der Mieter verwahrte sich dagegen. Er wies darauf hin, der Vermieter habe genügend Gelegenheit gehabt, alles an der Wohnung intensiv zu studieren, was ihn interessiere.

Der Hamburger Amtsrichter erklärte den entsprechenden Passus im Mietvertrag für unwirksam. Solch eine Regelung belaste den Mieter in unangemessener Weise, denn sie erlaube ständige, durch nichts zu beschränkende Kontrollbesuche. Ein Eigentümer habe schonend mit seinem Recht auf Besichtigung umzugehen. Er müsse den Besuch rechtzeitig ankündigen und die Gründe dafür nennen. Lägen mehrere Anlässe vor, so sei es geboten, die Termine zu bündeln. Der dritte Wunsch, die Immobilie zu betreten, sei hier eindeutig zu viel gewesen. Schließlich müsse man das Grundrecht eines jeden Menschen auf Unverletzlichkeit der Wohnung ausreichend würdigen.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Kündigung bei Unpünktlichkeit

Zahlt ein Mieter seine Miete laufend unregelmäßig oder unvollständig, kann der Vermieter nach vorheriger Abmahnung fristlos kündigen, urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf unter dem Aktenzeichen 24 U 177/07. Im entschiedenen Fall bezahlte der Mieter einer Gaststätte und einer Wohnung die Miete über einen Zeitraum von neun Monaten durchweg erheblich verspätet.

In zwei Schreiben mahnte der Vermieter den Mieter ab und drohte dabei die fristlose Kündigung an. Da der Mieter auch weiterhin nicht pünktlich zahlte, kündigte der Vermieter fristlos. Laut Gericht stellt es eine erhebliche Verletzung der mietvertraglichen Pflichten dar, wenn der Mieter ständig verspätet zahlt. Durch die erfolgte Abmahnung habe der Vermieter deutlich zum Ausdruck gebracht, dass er nicht länger bereit sei, verspätete Zahlungen hinzunehmen.

(Wüstenrot)

Keine Pflicht zur Kontrolle

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) unter dem Aktenzeichen VII ZR 321/07 ist der Vermieter von Wohnraum nicht verpflichtet, eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen von Mietern vorzunehmen. Dementsprechend ist er nicht schadensersatzpflichtig für die Schäden eines in der Mietwohnung ausgebrochenen Brandes, der durch einen technischen Defekt an einem Elektrogerät ausgelöst worden sein soll.

Grundsätzlich muss der Vermieter nur bekannte Mängel unverzüglich beheben. Der BGH entbindet den Vermieter damit von der Verpflichtung, ohne einen konkreten Anlass oder Hinweis auf Mängel regelmäßige Generalinspektionen in seinem vermieteten Objekt vornehmen zu lassen. Nur besondere Umstände, wie wiederholte Störungen, bieten laut BGH Anlass für Vermieter, nicht nur den aktuellen Defekt zu beheben, sondern eine umfassende Inspektion der gesamten Elektroinstallation vorzunehmen.

(IVD-Mitte)