

Recht und Steuern

Dachboden als Hobbyraum

Nichts ist angenehmer, als seinen beengten Wohnverhältnissen entfliehen und sich zusätzlichen Raum schaffen zu können. Das dachte sich der Besitzer einer Eigentumswohnung, dem ein Teil des Dachbodens zur „ausschließliche(n) Nutzung“ zugewiesen worden war. Er richtete dort einen Hobbyraum mit Toilette und Waschbecken ein und ließ sogar gelegentlich Gäste übernachten. Das gefiel den übrigen Eigentümern nicht. Sie forderten einen Rückbau der Sanitäranlagen und den künftigen Verzicht auf Übernachtungsgäste. Damit scheiterten sie jedoch vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf – Aktenzeichen I-3 Wx 98/07. Die Nutzung der Fläche sei im Teilungsvertrag in keiner Weise festgeschrieben worden, stellte ein Zivilsenat fest, weswegen der Eigentümer nun auch gewisse Freiheiten genieße. Außerdem würden auch andere Räumlichkeiten im Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt. Der einzige Erfolg der prozessierenden Miteigentümer: Ein neu eingebautes größeres Fenster musste wieder entfernt werden, weil es sich um eine bauliche Veränderung handelte.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Zumutbare Windräder

Soll in unmittelbarer Nähe ein Windrad aufgestellt werden, verweisen die Anwohner in aller Regel auf unzumutbare Belästigungen durch den Neubau. Sie fürchten die von dem Rotor ausgehenden Geräusche und den unvermeidlichen Schattenwurf. Die Gerichte legen aber Wert darauf, dass die möglichen Beeinträchtigungen schon spürbar sein müssen, wenn die Beschwerde Erfolg haben soll. Eine „entscheidende Bedeutung“, so heißt es in einem Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf unter dem Aktenzeichen 11 K 2863/09, kommt dabei der Drehbewegung des Rotors zu. Im konkreten Fall schienen den Richtern die Auswirkungen einer geplanten Windkraftanlage nicht groß genug, um deren Bau zu untersagen. Die Beeinträchtigungen überschritten nicht das Maß dessen, was „nach bestehenden Richtwerten Eigentümern einer Wohnbebauung im Grenzbereich zur freien Landschaft zumutbar ist“, entschieden sie. Auch die

optische Wirkung des Windrads sei nicht erdrückend. Es durfte also gegen den Willen der Anwohner errichtet werden. (Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Keine Pflicht zur regelmäßigen Ofen-Prüfung

Die Verkehrssicherungspflicht gebietet es, dass der Eigentümer einer Immobilie alles tut, um Gefahren für andere zu vermeiden. Doch diese Pflicht hat auch ihre Grenzen. So müssen die Kohleöfen in einer vermieteten Wohnung vom Vermieter nicht regelmäßig überprüft werden, entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 310/10.

Zu verhandeln war der Fall eines Mieters, dem in seiner Wohnung ein Sachschaden entstand, weil vom Kohleofen überraschend eine größere Menge Ruß ausgetreten war. Er forderte die ihm entstandenen Ausgaben vom Eigentümer der Immobilie zurück, denn dieser sei offensichtlich seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nicht in ausreichendem Umfang nachgekommen. Er hätte nach Meinung des Mieters regelmäßig überprüfen müssen, ob die Öfen ordnungsgemäß installiert und ob die Wandanschlüsse dicht sind. Dann wäre ihm der Fehler rechtzeitig aufgefallen

Doch die höchste zuständige Gerichtsstanz urteilte, dass es nicht nötig ist, in einer Mietwohnung regelmäßig einen sogenannten „Ofen-Check“ durchzuführen. Allenfalls dann, wenn es gewisse Verdachtsmomente gibt beziehungsweise wenn der Mieter den Eigentümer auf Schwierigkeiten hinweist, ist ein schnelles Einschreiten durch einen Fachmann geboten. Sonst aber gilt dasselbe wie bei der Überprüfung der Hauselektrik: Eine verdachtsunabhängige Kontrollpflicht sieht das deutsche Recht nicht vor.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Hundehaltung – nur mit Erlaubnis

Die Haltung von Tieren ist einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Mietern und Vermietern. In einem Mietvertrag wurden Kleintiere wie Ziervogel und

Fische ausdrücklich freigegeben. Weiter hieß es zu dem Thema: „Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig.“ Ein Mieter kümmerte sich nicht darum und schaffte sich ohne jegliche Rücksprache oder Information der Hausverwaltung einen Mischlingshund an. Prompt wurde er aufgefordert, das Tier wieder abzugeben. Gerade dieser Hund sei in der Vergangenheit durch die Verunreinigung von Gemeinschaftsanlagen aufgefallen, hieß es.

Der Tierbesitzer verteidigte sich damit, auch andere Mieter in dieser Liegenschaft dürften einen Hund halten. Dieses Argument der Gleichbehandlung überzeugte die Richter am Landgericht Köln, die den Fall unter dem Aktenzeichen 6 S 269/09 zu entscheiden hatten, jedoch nicht. Im Urteil hieß es: „Gerade wenn bereits mehrere Tiere im Wohnobjekt gehalten werden, kann das Hinzu kommen weiterer Tiere zu Problemen oder Streitigkeiten führen, sodass eine Selbstbindung des Vermieters, der bereits ein oder mehrere Tiere erlaubt hat, nicht angenommen werden kann.“

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Nebenkosten nicht pauschal reklamieren

Vermieter sind verpflichtet, sparsam zu wirtschaften und bei den Nebenkosten auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Allerdings müssten Mieter konkret nachweisen, dass bestimmte Kosten unnötig hoch sind, wenn sie diese nicht in voller Höhe bezahlen wollen. Dazu reicht es nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen VIII ZR 340/10 nicht aus, pauschal auf die durchschnittlichen Kosten in einem Betriebskostenspiegel zu verweisen. Im entschiedenen Fall reklamierten Mieter die ihrer Meinung nach viel zu hohen Müllentsorgungsgebühren. Sie zahlten an den Vermieter nur die durchschnittlichen Gebühren für eine vergleichbare Wohnung, die sich aus dem „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ des Deutschen Mieterbundes ergaben. Das akzeptierte der Vermieter nicht und verklagte die Mieter erfolgreich, die gesamten Gebühren zu begleichen, die er an die Kommune bezahlt hatte.

Laut Gericht ergeben sich aus einem Betriebskostenspiegel nur überregionale durchschnittliche Kostenansätze, die je nach Region und Kommune sehr differieren können und die tatsächlichen Gegebenheiten des Mietobjekts nicht berücksichtigen. Deshalb müssten Mieter konkret nachweisen, dass sich der Vermieter unwirtschaftlich verhalten habe und alle relevanten Umstände berücksichtigen. Sie hätten dabei das Recht, die maßgeblichen Belege für die Betriebskostenabrechnung einzusehen. Im konkreten Fall stellte sich heraus, dass die relativ hohen Müllgebühren darauf zurückzuführen waren, dass die Mieter ihren Müll nicht trennten, sondern auch Verpackungsmaterialien in die Restmülltonne warfen.

(Wüstenrot)

Kündigung des Kabelnetzbetreibers

Am 15. Dezember 2011 hat das Bundeskartellamt die Fusion von Unitymedia und Kabel Baden-Württemberg (Kabel BW) freigegeben. Damit erweitert der zweitgrößte deutsche Kabelnetzbetreiber Unitymedia sein Versorgungsgebiet über Nordrhein-Westfalen und Hessen hinaus auf Baden-Württemberg. Um trotz des Zusammenschlusses den Wettbewerb abzusichern, ist die Freigabe des Bundeskartellamts mit mehreren Auflagen verbunden. Dadurch entstehen neue Gestaltungsoptionen für alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die derzeit mit Unitymedia oder Kabel BW Gestattungs- und Versorgungsverträge für Multimedia- und Breitbandangebote abgeschlossen haben.

Die für die Wohnungswirtschaft wesentlichen Folgen der Kartellamtsentscheidung sind Sonderkündigungsrechte für alle Gestattungsverträge mit Unitymedia und Kabel BW mit mehr als 800 Wohneinheiten und einer Restlaufzeit von mehr als drei Jahren. Das betrifft insgesamt rund 340 000 Wohneinheiten. Darüber hinaus verzichten Unitymedia und Kabel BW auf Exklusivitätsrechte in bestehenden Gestattungsverträgen und der Übergang der Hausverteilnetze auf die Bestandhalter ist nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit mit Unitymedia beziehungsweise Kabel BW kostenlos. Zudem werden die digitalen

Free-TV-Kanäle ab 1. Januar 2013 in den Netzen von Unitymedia und Kabel BW unverschlüsselt verbreitet. Die Auflagen eröffnen die Möglichkeit zum Wechsel des Kabelnetzbetreibers vor Ablauf des bisherigen Gestattungsvertrags.
(Olswang LLP)

Winterdienst – besondere Pflichten für Berliner

Im Winter können Schnee, Eis und Matsch für Fußgänger leicht zur Gefahrenquelle werden, wenn die Bürgersteige nicht geräumt werden. Dies ist eigentlich Aufgabe der Städte und Gemeinden, die jedoch in ihren jeweiligen kommunalen Satzungen die sogenannte Verkehrssicherungspflicht meist den Anliegern übertragen. Auch in Berlin müssen sich Immobilieneigentümer um die an ihre Grundstücke angrenzenden Gehwege kümmern.

Berlin entlastet seinen Haushalt in doppelter Hinsicht: Zum einen, weil die Stadt Kosten für den Winterdienst einspart; zum anderen, weil bei versäumter oder unsachgemäßer Räumung Bußgelder bis zu einer Höhe von 10 000 Euro fällig werden können. Grundsätzlich müssen die Gehsteige wochentags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr geräumt werden. An Wochenenden und Feiertagen genügt es, wenn die Fußwege um 9.00 Uhr von Eis und Schnee befreit sind.

Besonders wichtig: In Berlin ist mit dem 1. November 2011 die dritte und letzte Stufe des neuen Straßenreinigungsgesetzes wirksam geworden. Damit müssen die meisten Gehwege auf einer Breite von 1,5 Metern geräumt oder gestreut werden. In den belebten Geschäftsstraßen – Kurfürstendamm, Tauentzienstraße, der Ebertstraße, Unter den Linden und auf dem Schlossplatz – muss nach einer Rechtsverordnung sogar auf einer Breite von drei Metern gekehrt und gestreut werden. Bisher genügte überall eine Breite von einem Meter.

Weitere Verschärfungen der bisherigen Vorschriften gelten bereits seit dem vergangenen Winter. So stehen seitdem die Anlieger unmissverständlich in der Verantwortung und behalten diese auch bei unsachgemäß ausgeführten Räumar-

beiten durch beauftragte Winterdienste; außerdem muss rascher und öfter Schnee geschoben, gestreut und unter Umständen sogar Eis entfernt werden. Wenn am frühen Morgen der erste Schnee bereits festgetreten und vereist ist und durch nachträgliches Streuen keine hinreichende Sicherheit erreicht werden kann, muss das Eis entfernt werden. Das gleiche gilt, wenn durch festgetretenen und vereisten Schnee größere Unebenheiten entstehen. Sind die entstandenen Kanten und Buckel höher als zehn Zentimeter, sind sie zu beseitigen.

(IVD)

Müllabfuhr nicht steuerlich absetzbar

Was ist eigentlich das Fortschaffen des Abfalls durch einen Müllentsorger anderes als eine (steuerbegünstigte) „Wohnungsreinigung“ durch Profis? Diese Frage stellte sich ein Ehepaar aus dem Raum Köln und beantwortete sie auch gleich selbst. Es handle sich in beiden Fällen um haushaltsnahe Dienstleistungen. Zumindest das Abholen des Mülls, wenn schon nicht dessen weitere Verbringung, erfülle die rechtlichen Voraussetzungen einer solchen Dienstleistung. Dieser Argumentation schloss sich jedoch das zuständige Finanzamt nicht an. Es wollte die Abfallentsorgung nicht einmal anteilig steuerlich anerkennen.

Daraufhin hatte sich das Finanzgericht Köln unter dem Aktenzeichen 4 K 1483/10 mit dem Fall und den verschiedenen Etappen bei der Müllabfuhr zu befassen. Dabei kamen die Richter zu dem Ergebnis, dass es sich hier keinesfalls um eine haushaltsnahe Dienstleistung handle. Die eigentliche Leistung der Müllabfuhr sei nicht das Ausleeren der Tonnen, sondern das Transportieren und Entsorgen beziehungsweise Verwerten des Mülls. Das alles liege aber außerhalb des Haushalts und sei deswegen nicht steuerlich begünstigt. Dem Gesetzgeber sei es bei der Schaffung der Abschreibungsmöglichkeit in erster Linie darum gegangen, einen Anreiz für Beschäftigungsverhältnisse im Privathaushalt zu schaffen und die Schwarzarbeit in diesem Bereich zu bekämpfen, erinnerten die Richter. Auf die Müllabfuhr treffe dies nicht zu.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)