

Recht und Steuern

Modernisierung: Termin bestimmt Vermieter

Wünschen Mieter, dass der Vermieter ihre Wohnung modernisiert, zum Beispiel eine energiesparende Heizung einbaut, sollten sie ihn darauf ansprechen. Häufig wird auch der Vermieter an einer Modernisierung interessiert sein, vor allem wenn sie einvernehmlich mit den Mietern erfolgen kann. Allerdings können dies die Mieter in der Regel nicht gegen seinen Willen durchsetzen, selbst wenn sie auf eigene Kosten modernisieren wollen. Entsprechend urteilte der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 10/11.

Die klagenden Mieter bewohnten eine Altbauwohnung, die mit Kachelöfen und Elektroheizungen ausgestattet war. Der Vermieter hatte in anderen Wohnungen des Hauses beim Wechsel der Mieter Gasetagenheizungen eingebaut. Die Mieter wollten dies auch in ihrer Wohnung realisieren und boten an, den Austausch auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Vermieter war dazu momentan noch nicht bereit, weil er den Austausch der Heizung wie bei den anderen Wohnungen erst bei einem Mieterwechsel durchführen wollte. Wegen der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnanlage versprach er sich bei einer späteren Neuvermietung eine deutlich höhere Miete, auf die er sich mit den aktuellen Mietern nicht verständigen konnte. Laut Gericht liegt es im Ermessen des Vermieters, wann er eine

Modernisierung vornimmt. Solange sich die Wohnung im vertraglich vereinbarten Zustand befinde, könne er daher in der Regel Modernisierungen bis zum Wechsel der Mieter zurückstellen. Allerdings dürfe der Vermieter sein Ermessen nicht missbräuchlich ausüben und den Wunsch eines Mieters nicht ohne nachvollziehbaren Grund zurückweisen. Im entschiedenen Fall akzeptierte das Gericht die Entscheidung des Vermieters, da es in seinem legitimen Interesse liege, bei einer späteren Neuvermietung eine deutlich höhere Miete zu erzielen.

(Wüstenrot)

Haftpflichtversicherung Mietsachen

Eigentlich sollte man als Besitzer einer Wohnung wissen, dass die Rollen eines Schreibtischstuhls bei dauerhafter Benutzung erheblichen Schaden an einem Parkettboden anrichten können. Es gibt schließlich eigens Unterlagen zu kaufen, die derartiges verhindern. Trotzdem war es bei einem Mietverhältnis im Ruhrgebiet dazu gekommen, dass die Rollen das Echtholz zerkratzten. Der Mieter wollte seine Hausratversicherung, die vertraglich ausdrücklich auch Schäden in angemieteten Wohnräumen ersetzen musste, in Anspruch nehmen. Doch die weigerte sich und sprach von einer „übermäßigen Beanspruchung“ des Parketts. Das Landgericht Dortmund – Aktenzeichen 2 T 5/10 – nahm den

Versicherer trotzdem in die Pflicht. Allerdings sollte man als Mieter lieber Vorsichtsmaßnahmen ergreifen, denn nicht in allen Fallkonstellationen entscheiden Gerichte so. Besser ist es, wenn man gar nicht erst wegen Schäden am Parkett einen Rechtsstreit beginnen muss.
(Infodienst Recht und Steuern)

Mietminderung wegen Flächenunterschreitung

Die Größenangaben in Mietverträgen für Wohnungen und Häuser liefern immer wieder Anlass zu einem Rechtsstreit. Wenn sich das Objekt beim gründlichen Nachmessen deutlich kleiner als versprochen herausstellt, dann fordern viele Mieter Geld zurück. Manche Eigentümer glauben sich auf der sicheren Seite, wenn sie vor der Größenangabe das Wörtchen „zirka“ hinzugefügt haben. Doch diese Methode ist kein Patentrezept für die Vermieter. Laut höchstrichterlicher Entscheidung entsteht dadurch nicht automatisch eine größere Toleranzschwelle.

Im vorliegenden Fall bemerkte ein Mieter, nachdem er eine Wohnung fünf Jahre lang genutzt hatte, dass von den vermeintlich „zirka“ 100 Quadratmetern keine Rede sein konnte. Ein Gutachter stellte fest, es handle sich lediglich um gut 83 Quadratmeter. Es ging also um eine spürbare Abweichung. Deswegen stand fest: Der Eigentümer würde einen Ausgleich bezahlen müssen. Die Frage war nur, was die Berechnungsgrundlage sein sollte. Das zuständige Landgericht entschied, wegen des „zirka“ müsse man zugunsten des Eigentümers von 95 Quadratmetern ausgehen. Der Zusatz habe ja dem Mieter ausdrücklich verdeutlichen sollen, dass es sich um einen ungefähren Wert handle.

Die Gegenseite wollte diese Großzügigkeit allerdings nicht akzeptieren und beharrte auf ihrer Forderung in voller Höhe. In ihrem Urteil unter Aktenzeichen VIII ZR 144/09 akzeptierten auch die Richter des Bundesgerichtshofs die Rechengröße 95 Quadratmeter nicht. Sowohl bei der Beurteilung der Abweichung als auch bei der Berechnung der eigentlichen Mietminderung müsse der im Vertrag genannte Ausgangswert gewählt werden. Konkret müsse man also hier von 100 Quadratmetern ausgehen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Ablesung des Wasserzählers

Ein Mieter muss dem Wohnungseigentümer bei der Nebenkostenabrechnung nicht alles glauben und kann die Angaben prüfen, wenn er darauf besteht. Doch reichen diese Rechte bis zur persönlichen Kontrolle per Augenschein? Im vorliegenden Fall stritten der Eigentümer einer Wohnung und sein Mieter um die Abrechnung des Wasserverbrauchs. Der Mieter wollte die Angelegenheit selbst kontrollieren und forderte, er müsse einen Zugang zu dem Wasserzähler erhalten. Dieses Messgerät befand sich allerdings in einem Raum, der nicht zur Mietsache gehörte. Der Eigentümer vertrat die Meinung, so weit gingen die Rechte

seines Vertragspartners nicht, dass er zu dem Zweck einen fremden Raum betreten dürfe.

Mit dem Beschluss unter Aktenzeichen 3 C 20/10 räumte das Amtsgericht Kehl dem Mieter keinen Anspruch auf persönliche Kontrolle des Wasserzählers ein. In der schriftlichen Urteilsbegründung hieß es: „Der Mieter ist hinreichend dadurch geschützt, dass der Vermieter die Darlegungs- und Beweispflicht für die Richtigkeit der Messwerte trägt.“ Dazu reiche in aller Regel die Einsicht in die üblichen Abrechnungunterlagen aus.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Zurverfügungstellung eines Garagenstellplatzes

In Großstädten ist Parkraum ein knappes, kostbares Gut. Selbst wenn es innerhalb von Wohnanlagen Stellplätze gibt, so reichen diese nicht immer aus. Grundsätzlich gilt: Ein Eigentümer genießt bei der Vergabe der Parkfläche große Freiheiten, wenn es mehrere Bewerber gibt.

Im zu entscheidenden Fall verfügte ein Mieter über einen gültigen Wohnraum-Mietvertrag und dachte, mit Hilfe dieses Dokuments könne er den Eigentümer dazu zwingen, ihm einen frei gewordenen Parkplatz in der betreffenden Wohnanlage zu überlassen. Selbstverständlich war er bereit, dafür zu bezahlen. Doch der Betroffene wollte sich nicht unter Druck setzen lassen. Er verwies darauf, dass es eine Reihe von Interessenten gebe und er nach eigenem Ermessen entscheiden könne. Es kam in der Frage zu einem Zivilprozess durch zwei Instanzen.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen VIII ZR 268/09 schloss sich der Bundesgerichtshof der Rechtsauffassung des Stellplatz-Eigentümers an. Die Richter entschieden, dass ein Wohnraum-Mietvertrag „keine (Neben-)Pflicht des Vermieters“ begründe, „seinem Mieter zusätzlich zu der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Räume auch einen Garagenstellplatz zur Verfügung zu stellen“. Es sei „nicht willkürlich“, wenn der Eigentümer seine Auswahl nach freiem Ermessen treffe. Das entspreche dem Grundsatz der Vertragsfreiheit.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Verwahrlostes Grundstück

Werden Wohnungen und Häuser geerbt, in denen sich erhebliche Mengen von Müll anhäufen, muss der Erbe zunächst einmal einen großen Aufwand betreiben, um sie weiterverkaufen zu können. Die Finanzgerichtsbarkeit musste sich mit einer solchen Konstellation befassen und entscheiden, wie steuerrechtlich damit umzugehen sei, und stufte solche Grundstücke trotzdem nicht als unbebaut ein.

Im vorliegenden Fall waren die geerbten zwei Häuser verwahrlost. Es fanden

sich große Mengen von Essensresten, verschmutzter Wäsche und Geschirr, außerdem Berge von alten Zeitungen und vertrocknete Pflanzen. Wegen eines Wasserschadens waren die Möbel verfault. Den Erben blieb nichts anderes übrig, als eine groß angelegte Entrümpelung mit Hilfe von Profis durchzuführen. Anschließend kamen die Erben auf die Idee, wegen des verwahrlosten Zustandes der Immobilien müssten diese steuerlich als nicht existent betrachtet werden. Das heißt, man müsse die Grundstücke rechtlich als unbebaut bewerten. In dem Fall wären nur 160 000 Euro zu versteuern gewesen. Tatsächlich hatte man jedoch beim Weiterverkauf rund 400 000 Euro eingenommen.

Des Hessische Finanzgericht sah mit dem Urteil unter Aktenzeichen 3 K 2993/09 jedoch keine Gründe, die Nöte der Erben steuerlich in der gewünschten Weise zu bevorzugen. Beide Häuser seien in der Substanz intakt gewesen, stellten sie fest. Auch Schimmel habe man nicht entdeckt. Die Objekte seien zwar extrem ungepflegt gewesen, aber offenkundig doch noch zu einem weit höheren Preis als dem bloßen Grundstückswert zu verkaufen gewesen. Von diesem Wert müsse man steuerlich im konkreten Fall auch ausgehen. Eine Behandlung wie unbebaute Grundstücke komme nicht infrage.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Ohne Schlüssel keine Gebrauchsüberlassung

Nur wer die Schlüssel zu der von ihm gemieteten Immobilie auch wirklich in Händen hält, der kann davon Gebrauch machen. Alle Verträge und mündlichen Vereinbarungen zwischen den Parteien helfen nichts, wenn die Schlüssel nicht überreicht wurden. Erst dann darf man tatsächlich Mietzahlungen erwarten. Genau um die Schlüsselübergabe stritten aber ein Eigentümer und sein Mieter im Rheinland. Der Mieter behauptete, niemals den Schlüssel erhalten und deswegen das Gebäude auch nicht genutzt zu haben. Den Beweis des Gegenteils konnte der Vermieter vor Gericht nicht erbringen. Und deswegen konnte er seine finanziellen Forderungen nicht durchsetzen. Die zuständigen Richter des Oberlandesgerichts Düsseldorf – Aktenzeichen I-10 U 60/10 – stellten fest: „Nach nahezu einhelliger Auffas-

sung in Rechtsprechung und Schrifttum hat der Vermieter dem Mieter (...) sämtliche Schlüssel für die gemieteten Räume zu übergeben. Nur so kann ihm das alleinige Besitzrecht verschafft werden.“

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Späte Vorlage einer Stehgutliste

Nach einem Wohnungseinbruch ist es von erheblicher Bedeutung, dass Polizei und Versicherung von den Opfern möglichst schnell eine Liste des gestohlenen Gutes erhalten, auf der die verschwundenen Gegenstände detailliert aufgelistet und beschrieben sind. Andernfalls besteht die Gefahr, dass am Ende ein Teil des Schadens nicht ersetzt wird. Im zu entscheidenden Fall war Mitte März in das Haus einer Familie eingebrochen worden. Der Schaden betrug nach eigenen Angaben etwa 23 000 Euro. Doch erst Mitte Mai überreichten die Betroffenen die erforderliche Stehgutliste der Polizei. Das war nach Meinung der Hausratversicherung deutlich zu spät. Die Begründung: Der Versicherte habe die Pflicht, bei der Aufklärung der Straftat nach Kräften mitzuwirken. Dazu gehöre zwingend eine rasche Zusammenstellung des Diebesguts. Die Betroffenen sollten deswegen nur noch eine Pauschale in Höhe von 5 000 Euro erhalten, wogegen sie sich zwei Gerichtsinstanzen hindurch zur Wehr setzten. Sie sahen bei sich keinen Fehler. Es habe eben lange gedauert, die gestohlenen Gegenstände zu erfassen, weil sie zum Teil schon seit Jahrzehnten im Besitz der Familie gewesen seien.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen 12 U 89/11 entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe zugunsten der Versicherten. Zwar sei es wirklich wichtig, dass man sich mit der Liste nicht allzu viel Zeit lasse. Diese Aufstellung diene dazu, mit größerem Erfolg nach der Beute zu fahnden. Aber die Betroffenen seien – als Laien – hier nicht deutlich genug auf die Dringlichkeit der Sache hingewiesen worden. Genau das wäre aber notwendig gewesen, wenn sich die Versicherung zum Teil leistungsfrei stellen wollte. So reiche es allenfalls zum Vorwurf einer leichten Fahrlässigkeit gegenüber den Versicherten. Der Schaden müsse ihnen daher in vollem Umfang ersetzt werden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)