

Recht und Steuern

Böller sind kein Spielzeug

Wenn in einem Mietvertrag davon die Rede ist, dass der Zweck eines Unternehmens der „Betrieb eines Spielwaren- und Babyartikel-Fachmarktes sowie Kinderbekleidung“ sei, dann dürfen dort nicht ohne Genehmigung Feuerwerkskörper der Kategorie zwei verkauft werden, urteilte das Kammergericht Berlin unter dem Aktenzeichen 8 U 9/11.

Dem Eigentümer war es gar nicht wohl dabei, als er erfuhr, dass in den von ihm vermieteten Gewerberäumen größere Mengen an Feuerwerkskörpern gelagert und verkauft werden sollten. Er fühlte sich getäuscht, weil etwas ganz anderes vereinbart gewesen war. Der Mieter entgegnete, diese Artikel könnten sehr wohl noch unter dem Begriff „Spielwaren“ firmieren, denn Knaller und Böller würden bundesweit in derartigen Geschäften verkauft.

Die Berliner Richter hatten also zunächst zu klären, was eigentlich Spielwaren seien. In ihrer Urteilsbegründung zitierten sie unter anderem aus dem Internet-Lexikon Wikipedia: „Spielwaren sind handwerklich oder industriell entwickelte und hergestellte Spielzeuge und Spielmittel beziehungsweise Spiele (Gesellschaftsspiele, Geschicklichkeitsspiele, Computerspiele, Brettspiele, Spielanleitungen, Spielpläne wie auch Spiele-Zubehör), die für den Handel bestimmt sind.“ Nach dieser Definition fielen Feuerwerkskörper nicht unter Spielwaren, deswegen müsse das Geschäft auf den Verkauf verzichten.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Defektes Messgerät

Wenn ein Haus- oder Wohnungseigentümer mit seinem Mieter die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnet, dann hat er dafür Sorge zu tragen, dass die dafür eingesetzten Messgeräte auch funktionstauglich sind. Ansonsten muss er sich auf andere Abrechnungsmethoden einlassen und gegebenenfalls Einbußen hinnehmen, entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 310/12.

Im konkreten Fall befand sich an einem Heizkörper in der Essecke einer Miet-

wohnung ein defektes Messgerät. Es hatte einen Verbrauch aufgezeichnet, der in diesem Umfang rein physikalisch gar nicht möglich gewesen wäre. Nach Feststellung dieser Tatsache war die Not groß, denn nun fehlte eine zuverlässige Berechnungsgrundlage. Beide Parteien stritten darum, welcher Betrag denn nun zu bezahlen sei. Der Fall ging durch mehrere Instanzen und landete schließlich vor dem Bundesgerichtshof.

Die Richter urteilten: Wenn eine Verbrauchermessung nicht möglich ist, dann muss auf eine andere Berechnungsmethode zurückgegriffen werden. Es kommen zum Beispiel eine Abrechnung auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in früheren Abrechnungszeiträumen oder ein Vergleich mit anderen, ähnlichen Räumen in Frage. Falls dies nicht möglich ist, kann die Abrechnung auch verbrauchsunabhängig nach der anteiligen Wohnfläche erfolgen. Allerdings, so bestätigte der BGH, sei unter diesen Umständen eine Kürzung von 15 Prozent vorzunehmen, was die Heizkostenverordnung auch entsprechend vorsehe.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Mietkürzung wegen verpuschten Bades

Die Benutzung ihres Badezimmers war für eine Mieterin alles andere als bequem. Wegen der Verlegung eines neuen Abflussrohres befand sich die Toilettenschüssel unmittelbar vor dem Handwaschbecken und sogar die Spülung funktionierte zeitweise nicht. Es musste mit Wassereimern nachgeholfen werden. Da dürfte es noch die harmloseste Sorge der Mieterin gewesen sein, dass die Wandfliesen eine unterschiedliche Farbe hatten und optisch wenig ansprechend wirkten. Die Betroffene kürzte deswegen ihre monatlichen Zahlungen.

Der Eigentümer war damit nicht einverstanden. Er behauptete, das Badezimmer sei schon beim Bezug der Wohnung in diesem Zustand gewesen. Die Mieterin habe also gewusst, worauf sie sich einlasse. Sie selbst bestritt das und wies darauf hin, die entsprechenden Arbeiten hätten erst kurz nach dem Einzug stattgefunden. Letzteres hielt das Amtsgericht Köln für die zutreffende Schilderung und erklärte die Mietkürzung unter

dem Aktenzeichen 211 C 19/10 für rechtmäßig. Die Gebrauchsfähigkeit des Bades sei erheblich eingeschränkt gewesen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Türen zur Wohnung sind Gemeinschaftseigentum

Die Türen zu den Wohnungen einer Wohneigentumsanlage gehören grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 25. Oktober 2013 unter dem Aktenzeichen V ZR 212/12. In der Gestaltung der Türen sind die einzelnen Eigentümer daher nicht frei, sondern müssen sich den Beschlüssen der Eigentümerversammlung unterordnen. Im entschiedenen Fall wollte eine Wohnungseigentümerin einen Beschluss der Eigentümerversammlung für nichtig erklären lassen, im Rahmen dessen die Gestaltung ihrer Wohnungstür festgelegt worden war. Sie betrachtete die Tür als zu ihrem Sondereigentum gehörend.

Dem widersprach der BGH. Diese Türen stünden räumlich und funktional sowohl mit dem Sonder- als auch mit dem Gemeinschaftseigentum im Zusammenhang. Sie dienten der räumlichen Abgrenzung zwischen beiden. Die gesamte Tür müsse als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Bei deren Gestaltung müsse sich die Eigentümerin somit dem Beschluss der Eigentümerversammlung unterordnen. Das Gericht ließ offen, ob die Klägerin die Innenseite der Tür farblich anders gestalten dürfe, was jedoch anzunehmen ist.

(Wüstenrot)

Urteile zu Personenliften

Kann man eigentlich von jemandem verlangen, dass er die Aufzugskosten mitträgt, obwohl er gar keinen Nutzen davon hat? Hier ist die Rechtsprechung im Laufe der Jahre zu der Überzeugung gekommen, dass Erdgeschossbewohner in jedem Falle zahlen müssen. Zwar werden sie in der Regel selten damit fahren (vielleicht nur dann, wenn es einen Keller oder einen Dachboden gibt), aber der Lift ist nun mal ein Bestandteil des gesamten Objekts. Ähnlich wie ein

Gemeinschaftsgarten, den ja auch nicht alle in gleichem Umfang nutzen. Mit dieser Begründung wies der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 103/06 die Klage von Bewohnern einer Seniorenanlage zurück, die ihr Appartement im Erdgeschoss hatten und deswegen nicht bezahlen wollten. Die Umlage benachteilige den Mieter „nicht unangemessen“, befanden die Richter.

Anders sieht es aus, wenn der Mieter nicht einmal theoretisch die Chance hat, einen Lift zu nutzen, weil er nämlich in einem anderen Gebäudeteil wohnt. So ging es einem Mieter in Berlin, dessen Wohnung im vierten Stock eines Quergebäudes lag, während der Aufzug nur das Vorderhaus bediente. Es schien dem Betroffenen dann doch ungerecht, dass er trotzdem einen finanziellen Anteil leisten sollte. In seinem Urteil mit dem Aktenzeichen VIII ZR 128/08 befreite der Bundesgerichtshof den Mieter davon. Es sei in der Rechtsprechung „anerkannt“, dass die komplett „ausgeschlossenen“ Mieter nicht beteiligt werden dürfen.

Manchmal bereitet der nachträgliche Einbau eines Aufzugs Ärger – zum Beispiel deswegen, weil es vor Ort eine Erhaltungsverordnung gibt, die mietpreiserhöhende Modernisierungen verbietet. Genau das war das Problem in Berlin-Pankow. Zwar war grundsätzlich schon ein Lift genehmigt, beim nachträglichen Wunsch eines weiteren Zwischenhalts stellte sich die Behörde jedoch quer.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg wollte jedoch im konkreten Fall, der unter dem Aktenzeichen OVG 10 B 9.11 verhandelt wurde, nicht so streng sein. Es sei hier ja nur darum gegangen, den zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer Wohnung zu sichern. Zudem handle es sich hier nicht um ein Gebiet mit überdurchschnittlich hoher Verdrängungsgefahr für Altmietler.

Auch Aufzüge werden alt. Es ist eine logische Folge dieser Erkenntnis, dass bei einem mehrere Jahrzehnte alten Objekt nicht alle technischen Neuerungen eingebaut sein können. Im Raum Frankfurt am Main etwa stoppte ein Lift in einem Parkhaus 40 Zentimeter, bevor er das Bodenniveau erreicht hatte. Eine ältere Dame stürzte, verletzte sich schwer und verklagte den Betreiber wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungs-

pflicht. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main sah dies unter dem Aktenzeichen 3 U 169/12 nicht so. Der Eigentümer des Objekts könne nachweisen, dass der Lift regelmäßig fachkundig gewartet worden sei, letztmals zwei Tage vor dem Unfall. Mehr dürfe man nicht erwarten. Es handle sich um eine technische Störung, wie sie immer wieder mal vorkommen könne.

Eine besonders unangenehme Nachricht erhielt eine gehbehinderte Frau, die im vierten Stock eines Mehrparteienhauses wohnte, von ihrem Vermieter. Der Lift sei nach Ansicht der Aufsichtsbehörde bald nicht mehr zu betreiben (unter anderem wegen fehlender Notrufeinrichtungen) und solle deswegen modernisiert werden. Allerdings müsse sich die Mieterin daran beteiligen, selbst wenn das nicht in ihrem Vertrag vorgesehen sei. Das Amtsgericht Düsseldorf stellte sich jedoch in seiner Entscheidung unter dem Aktenzeichen 48 C 15468/10 voll auf die Seite der Mieterin: Sie habe erstens ein Recht auf Weiterbetrieb des Aufzuges und müsse sich zweitens an den dafür nötigen Kosten nicht beteiligen.

Muss eine private Pflegekasse für die Wartungskosten eines Treppenliftes aufkommen? So stellte es sich jedenfalls eine Klägerin vor, die einige Jahre zuvor bereits einen Zuschuss der Kasse für den Einbau dieses Hilfsmittels erhalten hatte. Nun war sie der Überzeugung, auch die Wartung müsse bezahlt werden. Das Landessozialgericht Baden-Württemberg lehnte dies unter dem Aktenzeichen L 4 P 2397/10 ab. Es handle sich um kein Hilfsmittel im Sinne der Pflegeversicherung, sondern um eine Maßnahme zur behindertengerechten Ausstattung einer Wohnung. Dafür sei der Höchstbetrag durch die Antragstellerin bereits ausgeschöpft.

Mieter müssen grundsätzlich nicht alle laufenden Kosten eines Aufzuges tragen, sondern unter anderem nur den Strom, die Prüfung der Betriebsbereitschaft und die Pflege. Bei größeren Reparaturen ist der Eigentümer gefragt. Das Problem:

Manchmal sind beide Kategorien gar nicht auseinander zu halten, weil mit einer Lift-Firma ein Vollwartungsvertrag besteht, in dem alles enthalten ist. Hier fand das Amtsgericht Bonn unter dem Aktenzeichen 8 C 451/06 eine Lösung.

Es schlug in einem Rechtsstreit vor, dass von den Gesamtkosten 35 Prozent abgezogen werden sollten und nur der Restbetrag auf die Mieter umgelegt werde.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Klare Bestimmung des Haus-Erben

Wer sein Testament errichtet, sollte sich gut beraten lassen und zum Notar gehen. Zwar kann man ein Testament auch von Hand schreiben. Aber nicht immer erreicht man dabei das gewünschte Ergebnis – vor allem, wenn Grundstücke oder größeres Vermögen übergehen soll. So sah das Oberlandesgericht München in dem unter Aktenzeichen 31 Wx 55/13 verhandelten Fall ein handschriftliches Testament als unwirksam an, da es den Übergang eines Wohnhauses zu unklar regelte.

Ein Mann, der bereits ein notarielles Testament errichtet hatte, wollte dieses durch ein selbstgeschriebenes Testament ersetzen. Sein Wohnhaus wollte er demjenigen zuwenden, der sich bis zu seinem Tod um ihn „kümmert“. Nach dem Tod des kinderlosen Mannes waren die langjährige Lebensgefährtin sowie ein Neffe der Ansicht, dass sie sich am meisten um den Verstorbenen gekümmert hätten, und beanspruchten das Haus für sich. Das Nachlassgericht befragte die Angehörigen und stellte einen Erbschein aus, wonach die beiden je zur Hälfte Erben waren.

Das Oberlandesgericht München hob jedoch den Erbschein wieder auf. Das Testament sei unklar und damit unwirksam, entschied das Gericht. Es lasse offen, an welche Art von „Kümmern“ der Verstorbene gedacht habe. Gemeint sein könnte zum Beispiel körperliche Pflege, Hilfe bei Hausarbeiten oder finanziellen Angelegenheiten, seelische Stütze oder einfach nur geschenkte Aufmerksamkeit. In einem Testament müsse aber der Begünstigte so genau bestimmt werden, dass er ohne das Ermessen eines Dritten identifiziert werden kann. Damit blieb das früher errichtete notarielle Testament wirksam. Hiernach erbten vier Neffen und Nichten das Vermögen, während die Lebensgefährtin nur mit einem kleinen Geldbetrag bedacht war.

(Wüstenrot)