

Kurz gefasst

Blumendekoration im Treppenhaus ist erlaubt

Die Rechtsprechung ist seit jeher kritisch, was das ungefragte Ausweiten des eigenen Wohnraumes in Richtung des gemeinschaftlichen Treppenhauses betrifft. Wer anfängt, dort Regale aufzustellen oder seine Schuhsammlung zu präsentieren, der bekommt regelmäßig Schwierigkeiten. Ein Ständer mit Blumentöpfen kann allerdings durchaus erlaubt sein. Eine Wohnungseigentümerin platzierte an verschiedenen Stellen im Treppenhaus Blumentöpfe und andere kleinere Dekorationsgegenstände. Den Mitbewohnern behagte das nicht, sie forderten eine Entfernung des eigenmächtig angebrachten Schmucks. Die Hausordnung traf in dieser Hinsicht keine eindeutige Regelung, am Ende mussten sich zwei Gerichtsstufen damit befassen. Das Urteil: Es handle sich um „ein sozialadäquates Verhalten“, wenn jemand für ein wenig Grün im Treppenhaus Sorge, befanden die Zivilrichter am Landgericht. Hier liege alles im Rahmen des Üblichen, zumal auch keine anstößigen Objekte gezeigt oder Rettungswege verengt würden. Den anderen Eigentümern bleibe es unbenommen, selbst ebenfalls Pflanzen aufzustellen.

LG Frankfurt/Main

Urteil vom 14. 03. 2019

Az.: 2-13 S 94/18

Eigentümerwechsel war bereits beschlossene Sache

Die Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft ist gelegentlich schon mit einer Ehe verglichen worden, denn damit bindet man sich über viele Jahre, manchmal sogar ein ganzes Leben lang, an andere Menschen. Deswegen gibt es Sonderregelungen, wonach die Veräußerung eines Objekts der Zustimmung der übrigen Mitglieder bedarf. Allerdings muss irgendwann auch Rechtssicherheit herrschen. Der Fall: Alle aktuellen Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft hatten bereits gegenüber dem Notar einem Eigentümerwechsel zugestimmt. Nach diesem Zeitpunkt änderte sich allerdings die Zusammensetzung der Gemeinschaft und es kam die Frage auf, ob nun ein weiteres Mal eine

Zustimmung einzuholen sei. Das Urteil: Es sei „nicht gerechtfertigt, trotz Vorliegens der Zustimmung aller zum maßgeblichen Zeitpunkt des Zugangs der Zustimmungserklärung als Eigentümer eingetragenen Wohnungseigentümer“ später noch mal eine Eigentümerversammlung damit zu befragen. So hieß es im Urteil des zuständigen Zivilsenats. Das bedeutete: Es blieb ungeachtet der Beanstandungen bei der Zulässigkeit des Eigentümerwechsels.

OLG Frankfurt

Urteil vom 17. 04. 2018

Az.: 20 W 12/18

Wohngemeinschaft per Video überwacht

Ein Immobilieneigentümer vermietete eine Wohnung an Mitglieder einer Wohngemeinschaft. Er selbst behielt in dem besagten Objekt noch einen Raum als Büro für sich. Im Flur der WG war eine Überwachungskamera angebracht – und das, obwohl im Mietvertrag lediglich von einer Kamera „vor der Haustür“ die Rede gewesen war. Angesichts dieser dauerhaften, nicht verabredeten Überwachung sprach die Justiz

nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einem der Mieter das Recht auf eine fristlose Kündigung zu. Die Anbringung der Kamera im Inneren der Wohnung sei unter anderem deswegen als besonders schwerwiegend zu beurteilen, als man davon ausgehen müsse, dass Bewohner das Badezimmer „nicht immer vollumfänglich bekleidet“ aufsuchten. Die ins Feld geführten Sicherheitsargumente des Eigentümers könnten hier nicht überzeugen.

AG München

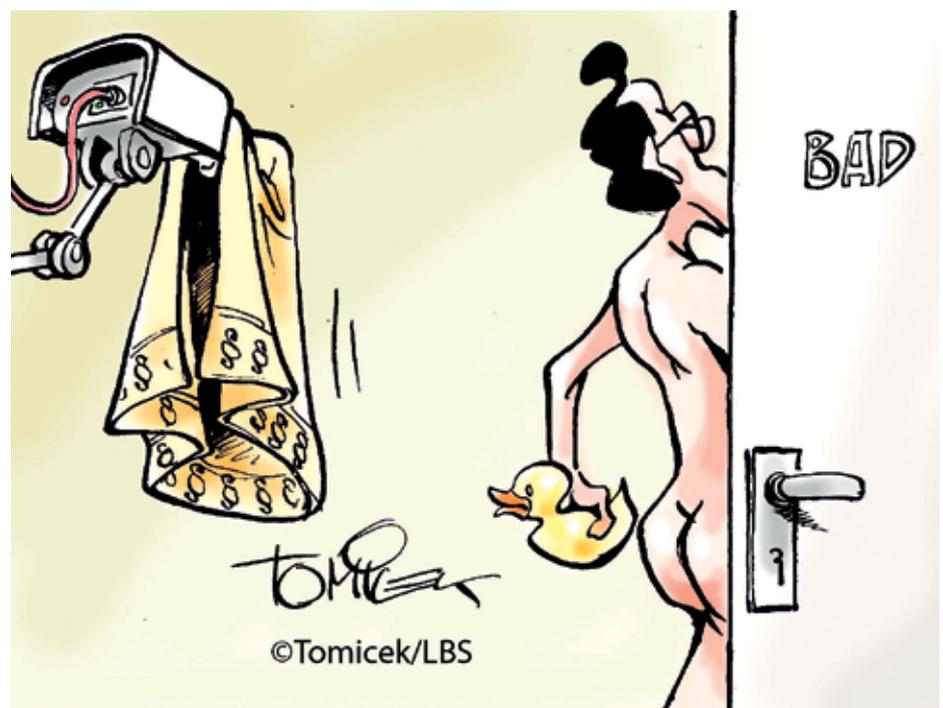
Urteil vom 28. 05. 2019

Az.: 432 C 2881/19

Trotz Eigenbedarfsklausel dauerhafte Gewinnabsicht

Es ist möglich, Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend zu machen. Eigentümer müssen allerdings die nachvollziehbare Absicht haben, auf Dauer einen Überschuss zu erzielen. Was aber geschieht, wenn im Vertrag eine Eigenbedarfsklausel – also eine Begrenzung des Mietverhältnisses – eingebaut ist? Damit musste sich die Rechtsprechung befassen.

Ein Eigentümer ließ im Mietvertrag den Passus einfügen, dass zu einem bestimmten (vier Jahre entfernten) Zeitpunkt das Vertragsverhältnis ende, wenn ein konkret bezeichneter Eigenbedarf einer Nichte des



Vermieters eintrete. Die Situation trat nicht ein, weil der Mieter vorzeitig auszog und das Objekt verkauft wurde. Das Finanzamt bezweifelte daraufhin die dauerhafte Gewinnerzielungsabsicht und wollte die Verluste aus Vermietung und Verpachtung nicht anerkennen. Die Richter kamen zu folgendem Urteil: Es handle sich hier lediglich um eine Befristung für einen Eventualfall. Außerdem sei auch bei der Nichte daran gedacht gewesen, einen angemessenen Mietzins zu verlangen. Dass sich unerwartet alles geändert habe (Auszug der Mieter, kein Einzug der Nichte, Verkauf des Objekts), habe sich erst im Laufe der Zeit ergeben und ändere nichts an der ursprünglichen Gewinnerzielungsabsicht.

Finanzgericht Hamburg
Urteil vom 12. 09. 2018
Az.: 2 K 151/17

Untervermietung führt nicht zwingend zu mehr Miete

Der Gedanke liegt aus Vermietersicht zwar nicht fern, dass eine zusätzliche Untervermietung in einer Wohngemeinschaft auch höhere Erlöse bringen sollte. Allerdings ist eine Klausel im Vertrag, die zwingend einen solchen Zuschlag vorsieht, mit Vorsicht zu genießen. Sie kann unwirksam sein. Ein Mieter fragte den Eigentümer um seine Zustimmung zur Untervermietung an. Der aber machte das von einem monatlichen Zuschlag in Höhe von 26 Euro abhängig. Schließlich sei es vertraglich entsprechend vereinbart, dass die monatlichen Zahlungen in solch einer Situation steigen müssten. Diesen Automatismus wollte der Mieter nicht akzeptieren, er klagte deswegen vor Gericht auf Zustimmung zur Untervermietung auch ohne einen Zuschlag. In der Entscheidung des Landgerichts Berlin heißt es: Selbst eine stärkere Belegung der Wohnung rechtfertigt noch nicht zwingend eine höhere Zahlung. Aber das sei hier gar nicht so. Schon bei den Vormietern habe genau dieselbe Zahl an Menschen in der Wohnung gelebt, wie sie jetzt durch die Untervermietung erreicht werde. Es sei im konkreten Fall nicht erkennbar, dass das Objekt übermäßig oder unzumutbar in Anspruch genommen werde und bei dem Mieter selbst sei keine Gewinnabsicht erkennbar.

LG Berlin
Urteil vom 11. 02. 2019
Az.: 64 S 104/18

Quelle für alle Urteile: LBS Infodienst Recht & Steuern

Eigenbedarfskündigung nach Trennung

Eine Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter korrekt begründen. Dazu gehört die Erklärung, welche Person die Wohnung künftig nutzen soll und warum. Nicht ausreichend ist es, lediglich auf die Trennung des Vermieter-Ehepaares hinzuweisen. Ein Vermieter-Ehepaar hatte sich getrennt. Die Wohnung der Mieterin kündigten sie wegen Eigenbedarf mit der Begründung „Privatnutzung durch familiäre Veränderung (Trennung)“. Die Mieterin zog jedoch nicht aus, da sie die Kündigung als unwirksam ansah: Es ginge daraus nicht konkret hervor, welche Person die Wohnung aus welchem Grund nutzen solle. Die Vermieter fanden, dass dies nichts ausmache. Sie klagten auf Räumung.

Das Amtsgericht Leonberg gab der Mieterin recht. Die Eigenbedarfskündigung sei unwirksam. Zwar hätten sich die Vermieter tatsächlich voneinander getrennt. Trotzdem müsse der Vermieter bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf zwingend die Person angeben, die in die Wohnung einziehen soll, und genau begründen, warum er diese Wohnung für diese Person benötige. Die pauschale Begründung im vorliegenden Fall reiche nicht aus. Es ginge daraus noch nicht einmal hervor, ob überhaupt einer der Vermieter einziehen wolle. Laut § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist eine Eigenbedarfskündigung nur erlaubt, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder andere Angehörige seines Haushalts, wie zum Beispiel Pflegekinder, benötigt. Mit den Familienangehörigen sind nur nahe Verwandte gemeint: Onkel und Tanten sind bereits ausgeschlossen. Der Personenkreis ist also streng begrenzt. Gibt es in diesem Punkt Unklarheiten, ist eine Eigenbedarfskündigung unwirksam. Obendrein muss der Vermieter auch begründen, warum er ausgerechnet diese Wohnung für die betreffende Person braucht. Dieser Punkt ist ganz besonders wichtig, wenn der Vermieter mehrere Wohnungen hat.

AG Leonberg
Urteil vom 16. 05. 2019
Az.: 8 C 34/19 Quelle: ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH

(Red.)

Impressum



www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH

Ein Unternehmen der
Huss-Verlagsgruppe Berlin · München

Postanschrift: 10400 Berlin

Hausanschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin
Telefon 030 42151-0 · **Telefax** 030 42151-670

Herausgeber:

Wolfgang Huss, Christoph Huss

Redaktion:

E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

Thomas Engelbrecht, verantwortlich

Martina Eisinger, Redaktionsassistentin

Telefon 030 42151-336

Anzeigen:

E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de

Torsten Hanke, verantwortlich

Telefon 030 42151-206

Telefax 030 42151-670

Martina Eisinger

Telefon 030 42151-336

Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2018



Vertrieb:

E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

Betty Sitz, verantwortlich

Telefax 030 42151-384

Leserservice:

E-Mail: leserservice@hussmedien.de

Telefon 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232

Online-Leserservice: www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:

Monatlich (10 Ausgaben)

(2 Doppelhefte: 1/2, 7/8) plus ein Sonderheft

Bezugsweise:

– Jahresabonnement-Inland: 123,50 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

– Jahresabonnement-Ausland: 135,00 € (inkl. Porto- und Versandkosten)

– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 61,75 € (inkl. MwSt., zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

Abonnementgebühren sind im Voraus zu entrichten.

Der Abonnementpreis erhöht sich für das Ausland um die Zustellgebühren und um evtl. Differenzen aus dem Mehrwertsteuerrecht.

Das Abonnement verlängert sich automatisch um ein Jahr, wenn es nicht 6 Wochen vor Jahresende beim Verlag schriftlich gekündigt wurde. Höhere Gewalt

entbindet den Verlag von der Lieferpflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Preisänderungen an die Teuerungsrate wegen steigender Kosten bei Einkauf, Herstellung und Versand bleiben vorbehalten. Das Recht zur Kündigung innerhalb

der vereinbarten Kündigungsfrist bleibt hiervon unberührt. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins Chemnitz u. U. und des Vermietervereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildreproduktion:

HUSS-MEDIEN GmbH

10407 Berlin

Telefon 030 42151-279

E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:

Gotteswinter und Aumaier GmbH

Bavaria-Druck GmbH

Joseph-Dollinger-Bogen 22

80807 München (für Pakete)

80910 München (für Briefe)

Alle Rechte vorbehalten

© by HUSS-MEDIEN GmbH

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jeder Nachdruck – auch auszugsweise – sowie jede andere Verwertung bedarf – sofern sie nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist – der Zustimmung des Verlages. Darunter fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung jeder Art und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Einsendungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Anspruch auf Ausfallhonorare, Archivreisekosten und dergleichen besteht nicht.

Die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichneten Abhandlungen stellen in erster Linie die persönliche Meinung des Verfassers dar.

Warennamen werden in dieser Zeitschrift ohne Gewährleistung der freien Verwendbarkeit benutzt. Texte, Abbildungen, Programme und technische Angaben wurden sorgfältig erarbeitet. Verlag und Autoren können jedoch für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch eine Haftung übernehmen.

Für alle Preisausschreiben und Wettbewerbe in der Zeitschrift ist der Rechtsweg ausgeschlossen.

Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe gekürzt zu veröffentlichen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

ISSN 2192-2306