

Kurz gefasst

Mieter sind für die Mülltrennung verantwortlich

Es gibt wohl kaum Wohnanlagen, in denen es nicht gelegentlich zum Streit um die Mülltrennung kommt. Manche Menschen wollen sich einfach nicht daran gewöhnen, dass sie ihren Abfall nicht wahllos auf alle vorhandenen Tonnen verteilen dürfen. Doch sollte man sich als Mieter hüten, die Regel allzu offenkundig zu missachten, denn dann kann es teuer werden.

Es klappte einfach nicht mit der Mülltrennung in einer Hausgemeinschaft. Immer fanden sich falsch eingeworfene Reststoffe, sodass der Inhalt der Tonnen kontrolliert und nachsortiert werden musste. Die Kosten dafür legten die Vermieter als Betriebskosten um – und stießen auf den Widerstand derer, die die Umlage bezahlen sollten. Sie waren der Meinung, dafür müssten die Eigentümer aufkommen. Das zuständige Amtsgericht entschied klar zugunsten der Vermieter. Sie hätten im Vorfeld „hinreichende Bemühungen entfaltet, um eine bessere Wertstofftrennung zu erreichen“. Unter anderem seien die Mieter über die Regeln des Sortierens unterrichtet worden. Nachdem das nicht fruchtete, seien Kontrollen und Nachsortieren durch Dritte angemessen gewesen. Eine ordnungsgemäße Mülltrennung, so hieß es im Urteil, entspreche „den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft“.

AG Frankenthal

Urteil vom 15. 02. 2019

Az.: 3a C 288/18

Kein Gas: Mieter erwirkt einstweilige Verfügung

Wenn die Gasversorgung eines Mietshauses zusammenbricht und nicht im angekündigten Zeitraum wieder funktioniert, können Mieter eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter beantragen, die Versorgung wiederherzustellen. Eine weitere Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter die Mieter nicht über die Dauer der Verzögerung informiert hat. So hat das Landgericht Berlin entschieden.

Die Gasversorgung eines Berliner Mietshauses war im Mai 2019 plötzlich zusammengebrochen. Die Mieter benutzten Gas zum

Heizen, Kochen und zur Warmwasserbereitung. Die Vermieterin kündigte an, dass in zwei bis drei Wochen wieder alles funktionieren würde. Sie richtete außerdem provisorische Duschen auf dem Dachboden des Hauses ein und verteilte elektrische Kochplatten. Allerdings schienen die Arbeiten doch schwieriger zu sein als erwartet: Nach drei Wochen gab es immer noch kein Gas und auch keine weiteren Informationen der Vermieterin. Die Mieter einer Wohnung beantragten daraufhin beim Amtsgericht eine einstweilige Verfügung gegen die Vermieterin, die Gasversorgung wiederherzustellen. Das Gericht gab dem Antrag statt. Die Gasversorgung funktionierte nach insgesamt sechs Wochen wieder. Vor dem Landgericht ging es nun darum, ob die einstweilige Verfügung rechtmäßig gewesen war und wer dementsprechend die Verfahrenskosten tragen musste.

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts und erklärte die einstweilige Verfügung für zulässig: „§ 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches legt fest, dass der Mieter Anspruch auf eine mangelfreie Mietwohnung hat.“ Dazu gehöre, so die Ansicht des Gerichts, auch die Versorgung mit Gas. Zwar habe die Vermieterin hier versucht, die Gasversorgung wiederherzustellen. Dies habe aber nicht im angekündigten Zeitraum funktioniert. Die Mieter hätten nicht erkennen können, wann sie wieder Gas zum Kochen sowie warmes

Wasser und eine funktionierende Heizung haben würden. Als entscheidend sah das Gericht hier auch an, dass die Vermieterin die Mieter nicht über die Verzögerung der Arbeiten und deren mögliche Dauer informiert hatte. Die einstweilige Verfügung sei in dieser Situation berechtigt gewesen.

LG Berlin

Beschluss vom 09. 09. 2019

Az.: 65 T 66/19

Quelle: ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH

Ohne Visum keine Eigenbedarfskündigung

Gerade wegen der Wohnungsnot in den Großstädten sind Eigenbedarfskündigungen fast immer sehr umstritten. Nun musste die Rechtsprechung klären, ob ein ausländischer Eigentümer, der nicht mal ein Visum für Deutschland nachweisen kann, überhaupt wegen Eigenbedarfs kündigen darf. Das Urteil: Eigenbedarfskündigung ist nicht möglich. Ein russischer Staatsangehöriger besaß eine Wohnung in Berlin. Nach eigenen Angaben wollte er seine beruflichen Aktivitäten in Richtung Deutschland ausweiten und kündigte deswegen seinem Mieter. Wie sich herausstellte, verfügte er nicht einmal über ein Visum, das ihm den dauerhaften Aufenthalt in der Bundesrepublik ermöglicht hätte. Der Mieter zweifelte an, dass diese Eigenbedarfskündigung rechtens sei. Zwei Gerichtsstufen waren in dieser Sache einer Meinung – die Kündigung hatte keinen Bestand. Wenn der



Wunsch nach einer Eigennutzung aus ausländerrechtlichen Gründen momentan gar nicht zu realisieren sei, dann könne auch nicht mit Hinweis auf Eigenbedarf gekündigt werden. Die Tatsache, dass die Erteilung einer Aufenthaltserlaubnis für den Betroffenen auf Antrag grundsätzlich möglich sei, ändere nichts daran.

LG Berlin

Urteil vom 03. 07. 2019

Az.: 65 S 227/18

Steuervorteile fallen bei Schenkung weg

Wenn der Ehe- oder Lebenspartner stirbt, dann sieht der Staat für den überlebenden Partner beim geerbten Familienheim erhebliche Steuervorteile vor. Doch die Grundbedingung dafür ist, dass die Immobilie nicht vor Ablauf von zehn Jahren verkauft oder verschenkt wird. In dieser Hinsicht ist die Rechtsprechung sehr streng. Eine Ehefrau hatte nach dem Tod ihres Mannes dessen Hälfte des gemeinsamen Hauses geerbt und bewohnte es zunächst weiter. Deswegen griff für diese Immobilie die Erbschaftsteuer nicht. Doch innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums verschenkte die Frau das Haus an ihre Tochter und behielt sich lediglich ein lebenslanges Wohnrecht vor. Das alarmierte die Finanzbehörden. Der Fiskus wies darauf hin, dass die Steuervergünstigung damit nicht mehr gelten könne. Der Bundesfinanzhof wies darauf hin, dass der Gesetzgeber mit dieser Regelung das Wohneigentum für Ehegatten und Lebenspartner habe fördern wollen. Bedingung sei allerdings, dass der Hinterbliebene Eigentümer werde und das Objekt auch tatsächlich zu Wohnzwecken nutze. Entfalle eine dieser beiden Voraussetzungen, ohne zwingende Gründe dafür zu haben, dann gelte im Gegenzug die Steuervergünstigung nicht mehr. Das eingetragene Wohnrecht ändere nichts daran.

Bundesfinanzhof

Urteil vom 11. 07. 2019

Az.: II R 38/16

Zu enger Stellplatz kann Kaufpreis mindern

Es war keine leichte Aufgabe, in der Tiefgarage eines neu errichteten Hauses einzuparken. Der Stellplatz war an der engsten Stelle lediglich 2,5 m breit und konnte erst

nach mehreren umständlichen Fahrmanövern benutzt werden. Die Käufer einer Wohnung (und damit des Tiefgaragenplatzes) beanstandeten das. Der Stellplatz habe rund 20.000 Euro gekostet und entspreche nicht dem, was man als Kunde erwarten dürfe. Das Gericht, das schließlich über den Fall entscheiden musste, berücksichtigte die Gesamtumstände und sprach den Käufern eine Minderung des Kaufpreises in Höhe von zwei Dritteln zu. Dabei kamen unter anderem auch Preis und Lage des Objekts – beides durchaus anspruchsvoll – zum Tragen. Ein durchschnittlicher Pkw-Halter eines solchen Objekts müsse erwarten dürfen, dass er mit einem gehobenen Mittelklassefahrzeug gut einparken kann.

OLG Braunschweig

Urteil vom 20. 06. 2019

Az.: 8 U 62/18

Heizöl ausgelaufen: Schäden im vererbten Haus

Sosehr man sich meistens über ein Immobilienenerbe freuen kann, umso kritischer wird es, sollten sich bei dem Haus größere Probleme zeigen. Wenn der Erblasser die Ursache für den Schaden gesetzt hat, dann kommt nicht einmal ein steuerliches Absetzen als Nachlassverbindlichkeit infrage. Der Fall: Erst nach dem Tod eines Hausbesitzers stellte sich heraus, dass im Keller des Gebäudes eine größere Menge an Heizöl ausgelaufen war. Natürlich musste dieses Öl fachgerecht entsorgt werden, ehe an eine weitere Nutzung der Immobilie zu denken war. Die Kosten betragen 3.800 Euro. Ein Miterbe machte diesen Betrag als Nachlassverbindlichkeit geltend, was der Fiskus ablehnte. Wenn Schäden an geerbten Gebäuden beseitigt werden müssen, deren Ursache vom Erblasser gesetzt wurde und sie erst nach dessen Tod bekannt werden, dann kommt nach Ansicht des BFH keine steuerliche Berücksichtigung infrage. Anders sei es allerdings, wenn der Verstorbene bereits zu Lebzeiten (über Verträge, Urteile, Vereinbarungen) rechtlich verpflichtet gewesen sei, diesen Schaden zu beseitigen.

Bundesfinanzhof

Urteil vom 26. 07. 2017

Az.: II R 33/15

Quelle für sämtliche Urteile: LBS Info-dienst Recht & Steuern

Impressum



huss

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

Bezugshinweise:

– 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.

Preis Anpassungen 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 Grundbesitzer-

vereins Chemnitz u. U. und des Vermietervereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildproduktion:

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, Archivgebühren 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