

Kurz gefasst

Mülltonnen falsch befüllt: Was darf der Entsorger?

Entsorgungsunternehmen dürfen Mülltonnen nicht einfach von einem Grundstück abziehen, weil die dortigen Mieter diese falsch befüllt haben. Denn Besitzer der Tonnen ist der Grundstückseigentümer. So hat das Oberlandesgericht Dresden entschieden.

Die Mieter eines Mehrfamilienhauses hatten mehrfach die gelben Wertstofftonnen falsch befüllt. Das Entsorgungsunternehmen zog daher die Tonnen kurzfristig vom Grundstück ab. Den Hauseigentümer informierte das Unternehmen mit einem Schreiben. Dieser legte erfolglos Widerspruch ein. Erst nach einigem Hin und Her bekam der Vermieter die Wertstofftonnen zurück. Anschließend verklagte er das Entsorgungsunternehmen darauf, künftig den kurzfristigen Abzug der Mülltonnen zu unterlassen. Außerdem verlangte er Schadensersatz, da er während der Zeit, in der die Mülltonnen nicht verfügbar waren, die Müllentsorgung anderweitig organisiert hatte und dafür Kosten entstanden waren.

Das Oberlandesgericht entschied teilweise zugunsten des Hauseigentümers. Das Gericht erklärte, dass ein Entsorgungsunternehmen nicht einfach die aufgestellten Mülltonnen von einem Grundstück entfernen darf. Hier komme es auf den feinen Unterschied zwischen Eigentum und Besitz an: Dem Eigentümer gehört ein Gegenstand, er darf damit tun und lassen, was er will. Trotzdem kann jemand anderes Besitzer des gleichen Gegenstandes sein. Er darf diesen also benutzen und im Alltagsleben die Herrschaftsgewalt darüber ausüben. Wer also beispielsweise ein Auto mietet, ist dessen Besitzer, aber nicht sein Eigentümer. Das Gericht erklärte, dass der Hauseigentümer hier Besitzer der Mülltonnen sei. Der Entsorger habe ihm diese auf Dauer überlassen und könne sie ihm nicht einfach wieder wegnehmen. Daran änderten auch die Nutzungsbedingungen nichts. Zulässig wäre es allenfalls gewesen, die unsachgemäß befüllten Tonnen nicht zu leeren oder zusätzliche Gebühren zu verlangen.

Das Gericht gab daher der Unterlassungsklage statt. Weniger erfolgreich war aber die Schadensersatzforderung: Dem Gericht zufolge wären zusätzliche Kosten auch angefallen, wenn der Entsorger die Tonnen

einfach nicht geleert hätte – wozu er ja berechtigt gewesen wäre. Daher konnte der Hauseigentümer keinen Schadensersatz für die Kosten der von ihm organisierten Ersatztonnen verlangen.

Werfen Mieter ihren Müll in die falsche Tonne, entstehen in jedem Fall zusätzliche Kosten. Sie sollten daher darauf achten, ihren Müll richtig zu entsorgen.

OLG Dresden

Urteil vom 01. 10. 2019

Az.: 4 U 774/19

Quelle: ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH

Kellerverschlag ist auch nach Jahren zu räumen

Man kann auch den kleinsten Raum innerhalb einer Immobilie nutzen, zum Beispiel die Staufläche unterhalb einer Treppe. Genau solch eine Konstruktion sorgte für einen Rechtsstreit. Es ging um die Frage, ob die langjährig geduldete Nutzung eines solchen Stauraumes durch den Mieter Bestand haben kann, wenn der Eigentümer dies plötzlich nicht mehr mag. Die Mieter hatten – unter Kenntnis des Eigentümers – einen Raum unterhalb einer Kellertreppe ausgebaut und unentgeltlich genutzt. Doch eines Tages widerrief der Eigentümer die Erlaubnis und erhob sogar Klage auf Her-



ausgabe und Räumung. Im Mietvertrag stand nichts zu dem Verschlag. Der Mieter berief sich allerdings auf Abreden, denen zufolge ihm die Lagerfläche zugesprochen worden sei. Jahrzehntlang habe das ja schließlich auch funktioniert. Die Forderung nach Herausgabe des Objekts sei nicht zu beanstanden, befanden die Mitglieder eines Zivilsenats. Bei einer unentgeltlichen Nutzung müsse ein Mieter grundsätzlich damit rechnen, dass diese irgendwann widerrufen werde. „Das bloße Zeitmoment“, also eine sehr lange Duldung des Zustandes, führe nicht dazu, dass der Eigentümer dieses Recht bereits verloren habe.

LG Frankfurt

Urteil vom 08.05.2014

Az.: 2-11 S 86/14

Fiskus hilft geprelltem Immobilienkäufer

Es gibt für einen Immobilienkäufer kaum etwas Schlimmeres, als einem Betrüger auf den Leim zu gehen, der mit seinem Geld auf Nimmerwiedersehen verschwindet. Doch in dieser Situation darf der Betroffene wenigstens darauf hoffen, dass er seine Verluste steuerlich geltend machen kann. Ein Kaufinteressent wollte zu Vermietungszwecken eine stattliche Villa erwerben. Er übergab einem Betrüger, der es verstand, sich als vom Eigentümer beauftragter Makler darzustellen, einen Betrag von fast vier Millionen Euro. Doch der „Makler“ verschwand mit dem Geld und verwendete es für sich. Anschließend musste der Interessent die Immobilie ein zweites Mal kaufen – und auf ordentlichem Wege. Es stellte sich die Frage, ob und wie er die verlorene Summe steuerlich absetzen könne. Er vertrat die Meinung, es handle sich um Werbungskosten.

Wenn bei einem derartigen gescheiterten Geschäft eine klar nachweisbare Vermietungsabsicht des Käufers vorgelegen habe, dann kämen tatsächlich Werbungskosten wegen vorab entstandener vergeblicher Aufwendungen in Frage, entschied der BFH. Allerdings sei zu prüfen, wann genau der Betroffene eindeutig wusste, dass er sein Geld nicht mehr zurückerhält. Denn erst ab diesem Zeitpunkt handelt es sich um sofort absetzbare Werbungskosten. Vorher muss man von einer zeitanteiligen Absetzung für Abnutzung (AfA) ausgehen.

Bundesfinanzhof

Urteil vom 09. 05. 2017

Az.: IX R 24/16

Saniert und gleichzeitig das Gegenteil bewirkt

Im Prinzip hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass Immobilieneigentümer die Kosten für die energetische Sanierung eines Objekts auf die Mieter umlegen können. Es gibt aber auch Ausnahmen – zum Beispiel dann, wenn die durchgeführten Energiesparmaßnahmen mit anderen Umbauten einhergehen, die das Gegenteil bewirken. Ein Vermieter hatte den Fußboden des Dachbodens dämmen lassen, was als energieparende Maßnahme zu verstehen war. Die monatliche Mieterhöhung sollte rund 25 Euro betragen, was die Mieterin allerdings verweigerte. Sie wies darauf hin, dass gleichzeitig andere Arbeiten stattgefunden hätten, die zur Umwandlung des bislang geschlossenen Dachs in eine belüftete Dachkonstruktion geführt und die Vorzüge der Energieeinsparung wieder zunichtegemacht hätten. Dieser Argumentation folgte das Amtsgericht in seinem Urteil. Wenn eine energetische Sanierung durch gegenteilige Maßnahmen aufgehoben werde, rechtfertige das keine Mieterhöhung, entschied das Amtsgericht. „Ohne einen vollständigen Vortrag“ des Eigentümers, welche Arbeiten genau ausgeführt worden seien und wie das insgesamt zu einer Einsparung geführt habe, seien die Voraussetzungen für eine Umlage nicht zu prüfen und sie könne deswegen nicht genehmigt werden, hieß es im Urteil.

AG Berlin-Charlottenburg

Urteil vom 11. 01. 2018

Az.: 202 C 374/17

Quelle für drei Urteile: LBS Infodienst Recht und Steuern

Untervermietung: Wann darf der Vermieter ablehnen?

Ein Vermieter darf die Erlaubnis zur Untervermietung verweigern, wenn der Mieter ihm nicht genügend Informationen über den Untermieter gibt. Ein Vermerk im Mietvertrag, dass der Mieter keine Untervermietung beabsichtigt, hat dagegen keine Auswirkungen.

Ein Mann hatte eine Zweizimmerwohnung gemietet. Die Miete für die 54 Quadratmeter lag bei rund 860 Euro. Im Mietvertrag war vermerkt, dass der Mieter nicht die Absicht habe, Untermieter aufzunehmen. Nach einiger Zeit fing er an, in Baden-Württemberg zu arbeiten und verlangte von seinem Vermieter nun die Erlaubnis, ein Zimmer unterzuvermieten. Der Vermieter for-

derte nähere Informationen über den Untermieter an, die er auch bekam. Zusätzlich setzte ihm der Mieter eine Frist für die Erteilung der Erlaubnis und verlängerte diese auch noch einmal. Zwar erteilte der Vermieter die Genehmigung für zwei Jahre, der Untermieter war jedoch inzwischen abgesprungen. Nach den zwei Jahren bat der Mieter um die Verlängerung der Erlaubnis. Wieder verlangte der Vermieter Informationen über den Untermieter sowie Angaben zur Höhe der Untermiete. Der Mieter teilte ihm mit, dass es sich um eine 50- bis 55-jährige Hausfrau mit festem Einkommen handelte, die ein Zimmer für 400 Euro mieten wollte und gab ihren Namen und ihre Adresse an. Der Vermieter lehnte ab. Daraufhin verklagte der Mieter ihn auf Schadenersatz wegen der entgangenen Untermiete in beiden Fällen. Auch beim ersten Mal habe er durch die Verzögerungen und Nachfragen schon nicht untervermieten können.

Das Gericht gestand dem Mieter zu, dass er wegen seines auswärtigen Arbeitsplatzes ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung habe. Vom Gesetz her war der Mieter daher berechtigt, die Erlaubnis zur Untervermietung zu verlangen. Zwar berief sich der Vermieter darauf, dass die Untervermietung im Mietvertrag ausgeschlossen sei. Damit kam er aber vor Gericht nicht durch. Denn die gesetzliche Regelung zur Untervermietung besagt, dass der Mietvertrag ausdrücklich nicht zum Nachteil des Mieters geändert werden darf. Trotzdem sprach das Gericht dem Mieter keinen Schadenersatz zu: Bei der ersten geplanten Untervermietung habe der Vermieter die Erlaubnis ja noch innerhalb der vom Mieter selbst gesetzten Frist erteilt. Beim zweiten Mal lagen dem Vermieter nicht genug Informationen über die Untermieterin vor. Dem Gericht zufolge hat der Vermieter das Recht, zumindest den Namen des Untermieters, dessen Geburtsdatum, die letzte Anschrift sowie die ausgeübte berufliche Tätigkeit zu erfahren. Nur dann kann er prüfen, ob Gründe vorliegen, aus denen er diesen Untermieter ablehnen darf. Diese Informationen lagen dem Vermieter nicht vollständig vor, daher musste er keine Erlaubnis erteilen.

Das Gericht stellte darüber hinaus bei der Zeugenaussage der potenziellen Untermieterin fest, dass mit ihr nicht 400, sondern 300 Euro im Monat vereinbart waren. Der Mieter war bei der Berechnung seines Schadenersatzes zu großzügig und hatte falsche Angaben gemacht.

Amtsgericht München

Urteil vom 11. 12. 2019

Az.: 425 C 4118/19

Quelle: ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH

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 Lieferungspflicht, 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 Bildproduktion:

HUSS-MEDIEN GmbH

10407 Berlin

Telefon 030 42151-279

E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:

Gotteswinter und Aumaier GmbH

Bavaria Druck

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