

Kurz gefasst

Mieter bricht Renovierung alter Tapeten ab

Wenn ein Mieter an einer Immobilie Renovierungsarbeiten vornimmt, dann sollten diese im Regelfall auch abgeschlossen werden. Sonst könnten von Seiten des Eigentümers Schadenersatzforderungen drohen. Mit einem abgebrochenen Austausch der Tapeten mussten sich drei Gerichtsstanzungen befassen. Die Tapeten in einer Doppelhaushälfte waren nach Ansicht eines Mieters in einem bedauernswerten Zustand. Sie waren mehrere Jahrzehnte alt und lösten sich zum Teil schon ab. Deswegen entschied er sich, sie auszutauschen. Er begann mit den Arbeiten und löste die Tapeten von der Wand. Doch dann wurde bekannt, dass das Objekt verkauft werden soll. Der Mieter beendete die Renovierung. Anschließend strengte der Eigentümer einen Zivilprozess an. Er forderte Schadenersatz, um neu tapezieren zu können. Während das Amtsgericht zu der Überzeugung kam, wegen des schlechten Zustandes der Tapeten sei kein Schadenersatz nötig, sprach das Landgericht dem Eigentümer eine Entschädigung zu. Der Bundesgerichtshof hatte schließlich das letzte Wort. Grundsätzlich müsse man von einer Pflichtverletzung des Mieters sprechen, weil er die Arbeiten abgebrochen habe. Allerdings könne auch der Zustand der Tapete nicht außer Acht gelassen werden. Es liege im konkreten Fall an dem Vermieter, Beweise für den eventuell noch vorhandenen Wert der Tapete vorzulegen. Erst dann komme ein Schadenersatz in Betracht.

BGH

Urteil vom 21. 08. 2019

Az.: VIII ZR 263/17

Ein Hausboot ist keine bauliche Anlage

Ein Hausboot ist nicht ohne Weiteres als eine bauliche Anlage im Sinne des Gesetzes zu betrachten. Behörden können deswegen eine Beseitigung nicht mit der Begründung anordnen, diese „Anlage“ sei nicht genehmigt. An einem rechtmäßig erbauten Steg im Ruppiner See hatte ein Hausboot seinen Liegeplatz. Die untere Bauaufsichtsbehörde war damit nicht ein-

verstanden. Das Objekt sei nicht genehmigt und es könne auch gar nicht genehmigt werden. Deswegen bleibe nur eine „Beseitigung“, die dann auch angeordnet wurde. Der Besitzer war damit nicht einverstanden und zog bis vor das Oberverwaltungsgericht. Der zuständige Senat kam zu dem Ergebnis, dass die Beseitigungsanordnung rechtswidrig sei. Man könne bei einem Hausboot nicht von einer baulichen Anlage sprechen – zumindest nicht ohne vorherige gründliche Prüfung. Alleine die Dauer der Liegezeit und ein Blick auf die Ausstattung des Bootes reichten nicht aus. Stattdessen müsse man feststellen, ob es der praktischen Verwendung nach eher die Funktion eines ortsfesten Wochenendhauses oder eines mobilen Sportbootes erfülle. Ein Gutachten, das der Besitzer eingeholt habe, spreche für Letzteres.

OVG Berlin-Brandenburg

Urteil vom 10. 07. 2018

Az.: 2 S 13.18

Werbungskosten trotz leerstehender Räume?

Es gibt Menschen, die Räume innerhalb der eigenen Wohnung untervermieten. Wenn diese Tätigkeit grundsätzlich auf längere Zeit angelegt ist, dann dürfen bei einem vorübergehenden Leerstand auch Werbungskosten geltend gemacht werden. Ein Steuerpflichtiger vermietete vier von sechs Räumen seiner Immobilie an Untermieter. Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Küche und Bad standen sämtlichen Bewohnern des Objektes zur Verfügung. Es gab allerdings auch Zeiten, zu denen nicht alle Räume vermietet waren. Trotzdem machte der Betroffene auch für diese Zeiten des Leerstandes die Werbungskosten geltend. Seine Begründung: Er strebe schließlich eine baldige Wiedervermietung an. Der Fiskus hatte daran Zweifel, denn die fehlende Abgrenzung der strittigen Räume zum Wohnraum des Vermieters lege eine Selbstnutzung nahe. Der Bundesgerichtshof akzeptierte das Argument der fehlenden Abgrenzung nicht. Letztlich sei es entscheidend, dass der betreffende Raum nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung leer stehe und für den nächsten Mieter bereitgehalten werde. Als potenzielles Objekt

der Vermietung, so die obersten Finanzrichter, könne man nicht nur abgeschlossene Räume betrachten. Es kämen wie hier auch bestimmte Teile eines Gebäudes bzw. einer Wohnung infrage.

BFH

Urteil vom 22. 01. 2013

Az.: IX R 19/11

Flohbißse sind Teil des Lebensrisikos

Katzen sind der Wohnung oder dem Haus, in dem sie gehalten werden, sehr verbunden. Deswegen bitten die Besitzer während ihrer Abwesenheit oft Freunde darum, die Tiere im angestammten Umfeld zu betreuen.



Was aber, wenn sich der Betreuer dabei Flöhe einhandelt? Genau das war geschehen, während eine Bekannte in einer fremden Wohnung die Katze sittierte. Anschließend forderte sie 5.000 Euro Schadenersatz – unter anderem für den Einsatz eines Kammerjägers bei sich zu Hause. Doch darauf hatte sie keinen Anspruch. Ein Flohbefall gehöre zum allgemeinen Lebensrisiko, wenn man eine Katze betreue, hieß es im Urteil.

LG Köln

Urteil vom 11. 09. 2019

Az.: 3 O 331/18

Streitfälle um die Mietpreisbremse

Wenn ein angehender Mieter mit seiner Beschwerde über eine überhöhte Miete wartet bis er den Vertrag unterzeichnet hat, dann stellt das keine arglistige Täuschung dar. Eine Frau in München hatte sich so verhalten. Sie sollte 1.300 Euro für eine Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung bezahlen, 200 Euro mehr als die Vermieter. Die gesetzlich zulässige Grenze wären aber 1.001 Euro gewesen. Das Amtsgericht stellte fest, dass die Frau nicht verpflichtet gewesen sei, schon vorher auf die Gesetzeswidrigkeit der geforderten Miete gemäß der Mietpreisbremse hinzuweisen.

AG München

Urteil vom 08. 09. 2016

Az.: 422 C 6013/16

Ein Bundesland, das bei seinen Verordnungen zur Mietpreisbremse rechtliche Fehler beging, die zu verspäteter Geltung der Verordnung führten, muss gegenüber Mietern nicht für die deswegen entgangenen Ansprüche haften. Wenn der Gesetzgeber Rechtsvorschriften erlasse, dann nehme er Amtspflichten gegenüber der Allgemeinheit wahr, aber nicht gegenüber Einzelpersonen.

Landgericht Frankfurt

Urteil vom 25. 03. 2019

Az.: 2-04 O 307/18

Mieter haben einen Anspruch darauf, vom Eigentümer schriftliche Belege über die Höhe der Vormiete zu erhalten. Das entschied das Landgericht Berlin am Beispiel eines konkreten Falles. Es reiche nicht nur aus, die bloße Summe zu übermitteln, sondern auf Antrag des Mieters müsse auch das entsprechende Dokument wie Verträge und Erhöhungsverlangen in kopierter Form übermittelt werden – selbstverständlich nach Schwärzung personenbezogener Daten. Hier waren 1.300 Euro im Monat verlangt worden, obwohl nur ein Anspruch auf 806 Euro bestand.

LG Berlin

Urteil vom 26. 06. 2019

Az.: 65 S 55/19

Wird eine Wohnung nach einer umfassenden Sanierung erstmals wieder vermietet, dann gilt die Mietpreisbremse nicht. So hat das Amtsgericht Berlin-Neukölln (Aktenzeichen 18 C 188/18) entschieden. Ausschlaggebend war in dem Zivilprozess die Frage gewesen, was denn unter einer umfassenden Modernisierung zu verstehen sei. Das Gericht ging in der Urteilsbegrün-

dung ausführlich darauf ein. Die einprägsame Faustformel lautet: wenn mehr als ein Drittel der fiktiven Neubaukosten investiert wurden. Auch das Landgericht Berlin befasste sich am Beispiel eines konkreten Falles mit diesem Problem und legte Wert darauf, dass man nicht nur das quantitative Element betrachten dürfe. Die Wohnung müsse in mehreren wesentlichen Bereichen verbessert worden sein und letztlich dem Gesamteindruck nach mit einem Neubau gleichzustellen sein.

AG Berlin-Neukölln

Urteil vom 16. 03. 2019

Az.: 18 C 188/18

LG Berlin

Urteil vom 23. 05. 2019

Az.: 65 S 25/18

Die Mietpreisbremse verstößt nicht gegen das Grundgesetz. Das hat auf die Beschwerde einer berliner Vermieterin hin das Bundesverfassungsgericht entschieden. Die Betroffene war zuvor zu Rückzahlungen an ihre Mieter verurteilt worden und hatte sich damit nicht abfinden wollen. Die höchsten Richter stellten jedoch fest: „Es liegt im öffentlichen Interesse, der Verdrängung weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken“.

BVG

Urteil vom 18. 07. 2019

Az.: 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18

Gelegentlich kommt es vor, dass gleichzeitig mit dem Mietvertrag ein Nachtrag über Modernisierung nebst Mieterhöhung vereinbart wird. Doch solch eine juristische Konstruktion rechtfertigt keine Überschreitung der nach der Mietpreisbremse zulässigen Zahlungen. Das Landgericht Berlin akzeptierte in diesem Zusammenhang auch die Argumentation des Eigentümers nicht, es habe sich schließlich um eine freie Vereinbarung gehandelt.

LG Berlin

Urteil vom 13. 08. 2018

Az.: 66 S 45/18

Quelle für alle Urteile: LBS Infodienst Recht & Steuern

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 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

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