

## Kurz gefasst

### Bei Online-Studium gilt der Mietvertrag weiter

Millionen von Studentinnen und Studenten mussten es im Zuge der Corona-Pandemie hinnehmen, dass ihre Präsenzveranstaltungen an den Universitäten gestrichen wurden. Trotzdem konnten die Betroffenen nicht außerplanmäßig aus ihren Mietverträgen am Studienort aussteigen. Der Fall: Ein junger Mann hatte ein Studentenappartement in München gemietet, das nur an Studierende oder andere Auszubildende vergeben werden durfte. Im Vertrag war eine verkürzte Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf der Mietzeit vorgesehen, wenn der Mieter seine Ausbildung aufgibt oder beendet. Der Student argumentierte, seine Uni habe ihm mitgeteilt, dass die Lehre auf Onlinebetrieb umgestellt werde. An dieser Art von Lehre könne er genauso gut daheim bei den Eltern teilnehmen. Für die Pandemie und deren Folgen sei er ja nicht verantwortlich zu machen. Das Urteil: Der zuständige Amtsrichter hielt eine außerplanmäßige Kündigung nicht für möglich. Zwar habe die Pandemie ohne Zweifel zu einer Verlagerung des Universitätsbetriebes geführt, aber für den Studenten habe kein objektives Gebrauchshindernis für das Appartement bestanden. Es sei für ihn weiterhin nutzbar gewesen – nicht zuletzt, um von dort aus das Onlinestudium zu betreiben.

**AG München**

**Urteil vom 09.03.2021**

**Az.: 473 C 12632/20**

### Architekt darf keine Fotos vom Objekt machen

Ein Architekt kann nicht darauf pochen, auch nach Beendigung des Vertrages mit seinem Auftraggeber Fotos von dem Objekt fertigen zu dürfen. Eine solche Absprache benachteiligt gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung den Bauherrn unangemessen. Der Fall: In Musterverträgen findet sich häufig zugunsten von Architekten eine Klausel, dass der Auftragnehmer berechtigt sei, auch nach Beendigung des Vertrags das Bauwerk in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu betreten, um Fotos zu machen. Im vorliegenden Streitfall verweigerte der Bauherr diesen Zugang. Der Kläger berief sich auf das ihm zugestandene Recht. Es folgte eine gerichtliche Auseinandersetzung durch drei Instanzen. Das Urteil: Bei der gebotenen objektiven

Auslegung des Vertrages werde der Vertragspartner des Architekten entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, wenn ein derartiges Recht auf das Erstellen von Fotos vereinbart wird. So entschieden die BGH-Richter.

**BGH**

**Urteil vom 29.02.2021**

**Az.: IZR 193/20**

### Schwarzarbeit weist nicht auf Baumängel hin

Wenn ein Haus teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden ist, so stellt diese Tatsache für sich genommen noch keinen Hinweis auf einen Baumangel dar. Die Klägerin hatte ein Gebäude gekauft. Rechte der Käuferin wegen Mängeln waren vertraglich ausgeschlossen. Später stellte sich heraus, dass Keller und Sockel des Hauses feucht waren. Das Berufungsgericht ging von einer Arglist durch den Verkäufer aus, weil dieser die Beteiligung von Schwarzarbeitern am Bau nicht erwähnt hatte. Es sei wegen dieser Vorgeschichte mit Mängeln zu rechnen gewesen. In diesem Punkt folgte der Bundesgerichtshof der Argumentation der Vorinstanz nicht und verwies die Sache zurück. Es gebe „keine Grundlage für die Annahme, der Auftraggeber habe allein schon wegen des Verstoßes gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz Kenntnis von einem bestimmten, nach Fertigstellung festgestellten Ausführungsfehler oder habe diesen billigend in Kauf genommen“.

**BGH**

**Urteil vom 28.05.2021**

**Az.: VZR 24/20**

### Hausnotruf: haushaltsnahe Dienstleistung

Wenn gesundheitlich eingeschränkte Senioren ein Hausnotrufsystem nutzen, dann können sie die Kosten dafür als haushaltsnahe Dienstleistungen geltend machen. Eine ältere Frau lebte alleine und nutzte ein Notrufsystem, mit dem sie im Ernstfall hätte Hilfe herbeirufen können. Die Kosten dafür wollte sie steuerlich geltend machen. Doch der Fiskus wies darauf hin, das sei nur bei einem Heimaufenthalt möglich und strich den Steuerabzug. Das Finanzgericht Baden-Württemberg hingegen erkannte das Notrufsystem als haushaltsnahe Dienstleistung im vorgesehenen Umfang als steuermindernd an. Schließlich werde dadurch eine andere Art der Betreuung von eventuell hilfsbedürftigen Menschen ersetzt. Der Fall ist jetzt zur Revision beim Bundesfinanzhof. Nun bleibt abzuwarten, wie die höchste finanzgerichtliche Instanz in Deutschland die Sache sieht. Bis dahin kann man Einspruch einlegen, wenn der Notruf vom Finanzamt nicht anerkannt wird.

**FG Baden-Württemberg**

**Urteil vom 11.06.2021**

**Az.: 5 K 2380/19**

### Urteile deutscher Gerichte zu Kellerräumen

Kellerräume zählen normalerweise nicht zu den Örtlichkeiten, die von Eigentümern oder Mietern besonders beachtet werden. Hier finden sich Abstell-, Vorrats- und Versorgungsflächen, die oft nur wenige Male im Jahr aufgesucht werden. Trotzdem kann es auch hier gelegentlich Anlass zu einem Rechtsstreit geben. Hier unsere Sammlung von Urteilen, die sich mit Konflikten aus dem Untergrund befassen.



QUELLE: BUNDESGESCHÄFTSTELLE LBS

Manchmal macht ein Keller vor allem durch den Geruch, der von ihm ausgeht, auf sich aufmerksam. Es riecht dann muffig und modrig, was für die Bewohner eine erhebliche Belästigung darstellen kann. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 10.10.2019; Az.: V ZR 4/19**) führte in einem Beschluss aus, dass nicht jeder Modergeruch – bedingt durch Feuchtigkeit – einen Mangel darstelle. Insbesondere gehe es um den Sanierungszustand zum Zeitpunkt des Verkaufs. Hier sei das Gebäude zu einem Zeitpunkt errichtet worden, zu dem Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren. Außerdem habe der Vorbesitzer auch keine besonderen Versprechungen (etwa Sanierungsarbeiten) gemacht, sodass man nicht von einem Mangel ausgehen müsse. Die Sache wurde vom Bundesgerichtshof zur Klärung, ob im konkreten Fall ein Sachmangel vorliegt, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

In einem anderen Fall ging es um eine Einbauküche des Vermieters, die von der Mieterin ausgebaut worden war und im Keller gelagert wurde. Die Mieterin hatte Wert darauf gelegt, eine eigene Küche zu verwenden, war aber im Gegenzug bereit, den Mietzins zu bezahlen, wie er inklusive gestellter Küche vereinbart worden war. Eines Tages wurde die gelagerte Küche von Unbekannten aus dem Keller gestohlen. Der Eigentümer forderte trotzdem weiterhin die Mietzahlungen im vereinbarten Umfang. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 13.04.2016; Az.: VIII ZR 198/15**) stimmte dem zu, denn es sei durch den Diebstahl keine Verschlechterung der Beschaffenheit der Wohnung eingetreten.

Mit dem Keller einer Doppelhaushälfte, den Mieter eigentlich nutzen sollten, war wenig anzufangen. Er war feucht, Bausubstanz rieselte von den Wänden und alle gelagerten Gegenstände setzten nach einer gewissen Zeit Schimmel an. Das Landgericht Berlin (**Urteil vom 12.03.2013; Az.: 63 S 628/12**) sah darin eine erhebliche Beeinträchtigung und eine Unterschreitung des zu erwartenden Mindeststandards und genehmigte deswegen eine Mietminderung.

Eine aufgrund diverser Erkrankungen stark bewegungseingeschränkte Frau beantragte bei ihrer privaten Pflegeversicherung einen Zuschuss für einen Treppenlift in den Keller. Dort befanden sich ein Massagesessel und eine der Gesundheit förderliche Hängeschaukel. Die Versicherung lehnte ab – und erhielt Rückendeckung durch das Sozialgericht Osnabrück (**Urteil vom 28.05.2019; Az.: S 14 P 9/17**). Das individuelle Wohnumfeld werde durch diese Maßnahme nicht verbessert. Es sei auch nicht erkennbar, warum der Massagesessel

nicht in den Wohnräumen aufgestellt werden könne.

Ein Vermieter ließ eigenmächtig den Kellerraum seines Mieters räumen. Er war der Meinung, dieser Raum werde ohnehin nicht genutzt, deswegen sei ihm das erlaubt gewesen. Tatsächlich hatten sich aber diverse Gegenstände aus dem Besitz des Mieters und eine 25 Jahre alte, im Winterschlaf liegende Schildkröte in dem Keller befunden. Das Amtsgericht Hannover (**Urteil vom 06.11.2013; Az.: 502 C 7971/13**) verurteilte den Eigentümer dazu, Schadenersatz in Höhe von 560 Euro zu leisten. Auch sein Argument, der Keller sei unversperrt gewesen, was auf ein Aufgeben des Raumes hindeute, rechtfertige sein Vorgehen nicht.

Bei der Kellernutzung durch einen Mieter kommt es immer darauf an, unter welchen Bedingungen diese vereinbart wurde. Ist im Vertrag die Rede davon, dass dieser Raum nur „soweit verfügbar“ mitvermietet werde, dann zählt das vergleichsweise wenig. Konkret war der Keller feucht und der Mieter forderte deswegen eine Minderung. Das Amtsgericht Berlin-Wedding (**Urteil vom 09.08.2016; Az.: 4 C 123/16**) lehnte das ab, denn die Formulierung „soweit verfügbar“ begründe keinen Anspruch.

Manchmal kommt es zu unvorhergesehenen Schäden. So hatte der Mitarbeiter eines Wasserversorgungsunternehmens beim Auswechseln des Wasserzählers einen Fehler gemacht, woraufhin der Keller mit etwa 90 Wassertropfen pro Minute einen Monat lang – bis zur Aufdeckung des Vorfalls – durchnässt wurde. Das Amtsgericht Brandenburg (**Urteil vom 07.05.2021; Az.: 31 C 69/19**) verurteilte das Versorgungsunternehmen zur Zahlung von knapp 4.000 Euro Schadenersatz, denn der Handwerker sei sein Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfe gewesen.

Ein Eigentümer kann für den Unterhalt eines Tunnels unterhalb seines Grundstücks verpflichtet werden, selbst wenn er diesen nicht benutzt und sich der Eingang dazu außerhalb seines Anwesens befindet. So entschied es das Oberverwaltungsgericht Thüringen (**Urteil vom 30.12.2020; Az.: 1 KO 902/17**). Ein Grundstückseigentümer und die zuständige Kommune lagen im Streit, weil die Sicherheit einer über dem Tunnel gelegenen Straße geprüft werden sollte. Die Richter stellten fest, der unterirdische Weg habe ursprünglich zur Erschließung des Kellergewölbes des Hauseigentümers gedient und deswegen treffe den Eigentümer nun auch die Unterhaltungspflicht dieses historischen Relikts.

Quelle:  
LBS Infodienst  
Recht & Steuern

## Impressum



[www.ivv-magazin.de](http://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

**Redaktion:**

**E-Mail:** [ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de](mailto:ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de)

Thomas Engelbrecht, verantwortlich

Martina Eisinger, Redaktionsassistentin

**Telefon** 030 42151-336

**Anzeigen:**

**E-Mail:** [ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de](mailto:ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de)

Torsten Hanke, verantwortlich

**Telefon** 030 42151-206

**Telefax** 030 42151-670

Carmen Blume

**Telefon** 030 42151-456

**Telefax** 030 42151-670

**Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2021**

**Vertrieb:**

**E-Mail:** [ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de](mailto:ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de)

**Telefax** 030 42151-384

**Leserservice:**

**E-Mail:** [leserservice@hussmedien.de](mailto:leserservice@hussmedien.de)

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

**Online-Leserservice:** [www.leserservice.hussmedien.de](http://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.

Die geltenden Kündigungsfristen für Abonnements sind in unseren AGB unter [www.huss.de/agb](http://www.huss.de/agb) zu finden. Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferpflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisanpassungen 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](mailto:layout@hussmedien.de)

**Druck:**

Möller Pro Media GmbH

Zeppelinstraße 6

16356 Ahrensfelde OT Blumberg

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**