

## Kurz gefasst

### WEG-Verwalter schließt Ungeimpfte von ETV aus

Die Covid-19-Pandemie hat auch den Alltag der Eigentümergemeinschaften gehörig durcheinandergewirbelt. So waren Versammlungen zeitweise nicht oder nur unter strengen Auflagen möglich. In München entspann sich ein Streit darüber, ob der Verwalter eine Versammlung unter den Bedingungen von 2G-plus durchführen durfte, was den zum geplanten Termin gültigen Hygieneregeln entsprach. Ungeimpfte wären demnach von der Teilnahme ausgeschlossen gewesen. Das zuständige Gericht stellte sich hinter die Entscheidung und betonte, diese Personengruppe müsse das als Konsequenz ihres Verhaltens in Kauf nehmen.

**AG München**

**Urteil vom 06.12.2021**

**Az.: 1293 C 19127/21**

### Beim Online-Studium gelten die Vertragsbestimmungen

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 aufgegeben oder beendet habe. 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**

### Bei Mietrückstand zählt auch die Gesamtsumme

Wenn ein Mieter den Mietzins nicht wie vereinbart bezahlt, dann entsteht sehr oft eine brenzlige Situation für ihn. Viele Eigentümer mahnen angesichts einer solchen unzuverlässigen Vertragserfüllung ab oder kündigen sofort. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat sich mit dieser Problematik wiederholt befasst und vor Kurzem ein wichti-



ges Urteil dazu gesprochen. Der Tenor: Ausschlaggebend ist der fehlende Gesamtbeitrag. Eine Mieterin blieb für einen Monat 135 von 704 Euro Miete schuldig und im Folgemonat zahlte sie gar nichts. Der Eigentümer sprach ihr die Kündigung aus. Das zuständige Amtsgericht gab der anschließenden Räumungsklage statt, weil die Betroffene dem Gesetz entsprechend zwei Monate nacheinander einen „nicht unerheblichen“ Teil der vereinbarten Summe nicht bezahlt habe. Das Landgericht sah es anders und stellte fest, es handle sich nur im zweiten Monat um einen nicht unerheblichen Teil. Im ersten Monat betrage der Rückstand lediglich 19 Prozent. Der Bundesgerichtshof wollte dem Splitting des Landgerichts in zwei einzeln zu betrachtenden Monaten nicht folgen. Der gesamte Rückstand sei maßgeblich für die Bewertung der Angelegenheit. Wenn man die zwei Monate zusammen betrachte, fehle mehr als eine Monatsmiete. Deswegen sei der Räumungsklage des Eigentümers hier stattzugeben.

**BGH, Urteil vom 08.12.2021**

**Az.: VIII ZR 32/20**

### Gemeinde muss ihr Vorkaufsrecht unverzüglich anzeigen

In bestimmten Fällen gibt es ein gesetzlich abgesichertes Vorkaufsrecht der Gemeinde, falls eine Immobilie verkauft werden soll. Für Kaufinteressenten ist es in dem Zusammenhang wichtig, behördlicherseits darüber informiert zu werden, ob ein solches Vorkaufsrecht besteht oder nicht. Ein solches „Negativzeugnis“ muss unverzüglich erteilt werden. Der Fall: Der Käufer eines Grundstücks beehrte von der Gemeinde eine Mitteilung darüber, dass kein Vorkaufsrecht bestehe. Der beurkundende Notar hatte eine solche Bescheinigung eingefordert.

Doch die Beamten lehnten das ab und bestanden zuvor auf der Vorlage des Kaufvertrages. Darauf wollte sich wiederum der Betroffene nicht einlassen. Er zog vor das Verwaltungsgericht, um auch ohne Erfüllen dieser Bedingung an seine Bescheinigung zu kommen. Das Verwaltungsgericht Potsdam entschied, weder müsse ein Kaufvertrag vorgelegt noch dessen Inhalt zusammengefasst mitgeteilt werden, um an diese gewünschte Information zu kommen. Das Negativzeugnis müsse auf Antrag unverzüglich ausgestellt werden, da kein Vorkaufsrecht bestehe.

**VG Potsdam**

**Urteil vom 16.11.2021**

**Az.: 5 K 2824/20**

### Abfindung an Mieter kann Herstellungsaufwand sein

Wenn Immobilieneigentümer ein Objekt sanieren wollen, dann zahlen sie den darin lebenden Mietern gelegentlich eine Abfindung, wenn diese schneller ausziehen und

dadurch einen früheren Beginn der Arbeiten ermöglichen. Diese Ausgaben können steuerlich als anschaffungsnahe Herstellungsaufwand betrachtet werden. Um die Mieter in einer denkmalgeschützten Villa zum vorzeitigen Auszug zu bewegen, zahlte der Vermieter Abfindungen in Höhe von insgesamt 35.000 Euro. Der Betrag wurde steuerlich als sofort abzugsfähige Werbungskosten deklariert. Der Fiskus jedoch sah hierin anschaffungsnahe Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden müssen und die im konkreten Fall zudem gedeckelt waren. Für den Eigentümer war das also die ungünstigere Lösung, weshalb er vor das Finanzgericht Münster zog. Nach Überzeugung der Finanzgerichtsbarkeit war die Rechtsauffassung der Behörde korrekt. Es handelte sich um Herstellungsaufwand. Die Abfindungen seien unmittelbar durch die Renovierungsarbeiten veranlasst, weil diese damit schneller möglich wurden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfrage hat der Senat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

#### FG Münster

**Urteil vom 12.11.2021**

**Az.: 4 K 1941/20**

## Urteile zu Kinderrechten im Wohnumfeld

Im deutschen Recht hat sich während der zurückliegenden Jahre einiges geändert, wenn es um Kinder und Jugendliche ging. Der Gesetzgeber und die Gerichte gestehen den jüngsten Mitgliedern der Gesellschaft sehr viel mehr Möglichkeiten der Selbstentfaltung zu – auch dann, wenn dies mit gelegentlichen Störungen für die Nachbarn verbunden ist. Die IVV gibt einige Urteile aus diesem Themenkreis zusammen.

In einem Wohngebiet müssen gewisse Rücksichten auf die dort lebenden Menschen genommen werden. Viele störende Betätigungen und Einrichtungen sind deswegen nicht erlaubt. Eine Kindertagesstätte mit bis zu 95 Kindern zählt allerdings nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen (**Urteil vom 03.11.2021; Az.: 1 ME 42/21**) nicht dazu, wenn genügend Stellplätze für den An- und Abfahrtsverkehr der Eltern vorhanden sind. Hier waren 40 Stellplätze geplant, was dem Oberverwaltungsgericht ausreichend erschien.

Große frei laufende Hunde können schon für Erwachsene eine erhebliche Bedrohung darstellen. Bei Kindern ist das erst recht der Fall. Deswegen untersagte es das Oberlandesgericht Karlsruhe (**Urteil vom 20.05.2008;**

**Az.: 14 Wx 22/08**), dass sich der Bernhardiner eines Ehepaares im gemeinschaftlich mit einer Familie genutzten Garten unangeleint aufhalten dürfe. Die Kinder der Familie waren erst vier und sechs Jahre alt. Das Gericht stellte fest, es komme gar nicht darauf an, ob das Tier schon einmal als gefährlich aufgefallen sei. Alleine seine Größe reiche aus, um in bestimmten Situationen eine Bedrohung darzustellen.

Wenn Familien auseinandergehen, dann schließen sich oft viele gravierende Probleme an. So leben die Eltern plötzlich in zwei Wohnungen und beherbergen dort jeweils im Wechsel ihre Kinder. Ein sorgeberechtigter Elternteil hat jedoch nach einer Trennung keinen Anspruch auf einen Berechtigungsschein für eine Dreiraumwohnung, nur weil ihn am Wochenende die Kinder besuchen. So entschied es das Verwaltungsgericht Berlin (**Urteil vom 01.02.2019; Az.: 8 K 332.17**). Die Kinder seien aufgrund ihres befristeten Aufenthalts keine Haushaltsangehörigen im rechtlichen Sinne.

Wenn eine Teileigentumseinheit in einer gemischten Wohnanlage als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, dann darf dort eine Kindertageseinrichtung bzw. ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden. Nachbarn hatten sich dagegen gewandt, weil sie unzumutbare Geräuscheinwirkungen befürchteten. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 13.12.2019; Az.: V ZR 203/18**) stellte fest, Kinderlärm sei grundsätzlich hinzunehmen. Manche Kinderspielfläche verfügen zur Unterhaltung der Kleinen sogar über eine Seilbahn. Beim Betrieb dieser Einrichtung entstehen zwangsläufig Geräusche. Eine Nachbarin, deren Balkon sich zehn Meter davon entfernt befand, hielt das für unzumutbar. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (**Urteil vom 24.10.2012; Az.: 8 A 10301/12**) sah es anders und erlaubte den weiteren Betrieb. Es handle sich hier nicht um einen atypischen Sonderfall der Lärmbelästigung, mit dem eine Untersagung hätte begründet werden können.

Eigenbedarfskündigungen bedürfen einer nachvollziehbaren Begründung. So ist es ein anerkanntes Argument, wenn der Wohnraum für den Eigentümer selbst oder für nahe Angehörige wie Kinder, Enkelkinder und Geschwister benötigt wird. Doch ein Stiefkind – die bereits studierende Tochter der Lebensgefährtin – zählt nicht dazu. Das Amtsgericht Siegburg (**Urteil vom 17.10.2018; Az.: 105 C 97/18**) stellte fest, es handle sich weder um eine Angehörige des Haushalts des Wohnungseigentümers noch um eine Familienangehörige.

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

**Haussanschrift:** 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

**Bezugspreise:**

– 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 Vermietersvereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

**Layout, Satz und Bildreproduktion:**

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**