

M.B. – Depesche

Januar 2023

In dieser Ausgabe:

BGH zur Schätzung von Verbrauch

TOP Thema

Haftung bei Wanzenbefall

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Burgplatz 6 D, 51437 Berg Gladbach
Telefon: 0221-921615-0

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein - Westfälischer Immobilienverwalter VDIV

Mitglied im Haus und Grund Köln

Mitglied im Haus und Grund Rhein Berg
—auch Mitglied im Beirat des Vereins—

Schuld und Haftung bei Wanzenbefall,

Ist eine Mietwohnung von Schädlingen befallen, so liegt darin ein Mangel an der Mietsache, der grundsätzlich vom Vermieter zu beseitigen ist. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn der Mieter durch falsches Wohnverhalten die Schädlinge zu verantworten hat. Eine solche Verantwortung liege nicht vor, wenn der Mieter aus Versehen Bettwanzen aus einer anderen Wohnung im Haus einschleppt, nachdem er dort einen pflegebedürftigen Mieter besucht hat. In dem Vorgang sei ein ganz normaler Mietgebrauch zu sehen, der dem Mieter nicht vorzuwerfen ist. (AG Frankfurt am Main, 33 C 1888/21 (93)) XXX

BGH Schätzungen von Verbräuchen dürfen auch aus anderen Gebäuden stammen

Vermieter dürfen den Wärmeverbrauch einer Wohnung schätzen, wenn der Wärmezähler defekt ist. Dazu muss er vergleichbare Räume zur Hilfe nehmen. Diese vergleichbaren Räume dürfen auch in einem anderen Gebäude liegen, so der Bundesgerichtshof. Diese Vergleichbarkeit muss der Vermieter im Zweifel beweisen. In dem konkreten Fall ging es um eine Dachgeschosswohnung, für die der Wärmeverbrauch geschätzt werden musste. Dafür legte der Vermieter Vergleichsräume zugrunde, die (auch) in anderen Gebäuden lagen - zu Recht. Die Heizkostenverordnung erlaubt ganz allgemein bei defekten Wärmezählern eine Schätzung – und trifft keine Aussage dazu, wo diese Räume liegen müssen. Somit kommen auch Räume in anderen Gebäuden in Frage. Allerdings müssen diese in Sachen Größe, Nutzungsintensität, Bausubstanz und ähnlichem mit den fraglichen Räumen vergleichbar seien. (BGH, VIII ZR 264/19)

Wir wünschen allen Eigentümern:innen, Mietern:innen und allen Lesern:innen ein gutes und frohes Neues Jahr 2023.

Wir hoffen Ihnen auch im Jahr 2023 immer interessante Themen bieten zu können.

Das TOP Thema im Januar beschäftigt sich mit dem Winterdienst. Es ist ja immerhin möglich, dass im Januar und Februar Schnee fällt. Dann ist es wichtig was wie gilt!

Das Top Thema finden Sie wie immer ab dem 22.01.2023 in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite www.hausverwaltung-koeln.de. Wir wünschen auch damit viel Spaß! **FMB**

Mit freundlicher Unterstützung des IVD

Redaktion Recht so und von Haus und Grund

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE

Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Abstellverbot für E-Autos ist rechtswidrig

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hat nicht das Recht, einem Eigentümer zu untersagen, sein E-Auto in der Tiefgarage abzustellen. Ein solcher Beschluss verstößt gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung. Begründet die Gemeinschaft das „Abstell-Verbot“ mit einer höheren Brandgefahr von Elektrofahrzeugen, so reiche das nicht aus. Denn jeder einzelne Wohnungseigentümer habe ein individuelles Recht auf die Gestattung baulicher Maßnahmen, „die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen“. Ein Abstellverbot in der Tiefgarage würde dazu führen, dass dieses Recht ins Leere ginge, wenn jeder einzelne Wohnungseigentümer zwar die Installation einer Lademöglichkeit erzwingen, diese dann aber anschließend nicht nutzen könne. (AG Wiesbaden, 92 C 2541/21)

Vorbereitungen reichen bei Grundstücksgeschäften nicht für einen "Vortrag"

Die Gewerbesteuerpflicht eines Grundstückshändlers beginnt frühestens mit dem Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über eine erste Immobilie. Erst dadurch wird er in die Lage versetzt, seine Leistung am Markt anzubieten. In dem konkreten Fall ging es um eine Gesellschaft, die mit Grundstücken handelt und deren Wirtschaftsjahr jeweils vom 1. Juni bis zum 31. Mai des Folgejahres lief. Die Gesellschaft wurde im Januar gegründet und sie erwarb das erste Grundstück per notariellem Kaufvertrag im Juni des nächsten Jahres - und damit zwei Wirtschaftsjahre „später“ (also im dritten). Dass sie den Erwerb bereits in ihrem ersten Wirtschaftsjahr vorbereitet hatte, sei unerheblich. Ihren Verlust könne sie deswegen nicht in das erste Wirtschaftsjahr „vortragen“. Das auch dann nicht, wenn das Grundstücksgeschäft da bereits vorbereitet worden ist. (BFH, IV R 13/20)