

# M. B. – D e p e s c h e

November 2022

## In dieser Ausgabe:

BGH—getrennte Verträge

BFH— Absicht zur Einkünfteerzielung

Spart-Tipp des Monats

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 (chem. 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—

## Bei Gewerbe muss genau geguckt werden

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass bei einer auf Dauer angelegten, auf Wohnimmobilien bezogenen Vermietungstätigkeit "typisierend von einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen ist". Das gilt nicht unbedingt auch für Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen. Bei gewerblichen Immobilien muss der jeweilige Einzelfall mit der Frage geprüft werden. Beabsichtigt der Vermieter es wirklich, auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen?" (BFH, IX B 18/21) XXX

## BGH— Zwei Verträge für Wohnung und Stellplatz = 2 Kündigungsmöglichkeiten

Hat ein Mieter zwei separate schriftliche Mietverträge über eine Wohnung und einen Stellplatz, so spreche die „tatsächliche Vermutung“ dafür, dass beide Verträge rechtlich selbstständig seien, so der Bundesgerichtshof. Das gelte auch dann, wenn der Stellplatz auf demselben Grundstück liegt wie die Wohnung. Nimmt der Stellplatzmietvertrag keinen Bezug zum Wohnraummietvertrag und sind die Kündigungsmöglichkeiten unterschiedlich, so ist von zwei separaten Mietverträgen auszugehen. (BGH, VIII ZR 422/12) XXX Das ist von entscheidender Bedeutung! So kann neben der Kündigungsvereinfachung auch eine Miete für einen Stellplatz wesentlich leichter erhöht werden.

## Der Spar-Tipp des Monats

Mindestens 1 x täglich (besser 2x) die Wohnräume und Bäder lüften. Küchen immer nach dem Kochen lüften. Dabei die Heizkörper ausschalten. Bei Fußbodenheizung ist ein Abschalten nicht erforderlich. In den Räumen sammelt sich durch den normalen Wohnbetrieb Feuchtigkeit in der Luft an. Wenn die Luftfeuchtigkeit ansteigt, sorgt dies dafür, dass wir eine Temperatur als niedriger empfinden als sie tatsächlich ist. Je nach Höhe der Luftfeuchtigkeit gehen so „gefühl“ ein bis zwei Grad verloren. Lüftet man die Luftfeuchtigkeit weg, in dem man die Fenster in einzelnen Räumen für 2– maximal 5 Minuten offen stehen lässt, gewinnt man diese 1-2 Grad gefühlte Temperatur schon kurz nach dem Lüften wieder zurück. Lüften verhindert zudem auch Schimmelbildung in Wohn- und vor allem in Schlafräumen.XXX

Mit dem Spar-Tipp des Monats wollen wir Anregungen geben, wie einfach und effizient, meist ohne Investition Ihr Geld zusammengehalten werden kann.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD  
des VDIV und von Haus und Grund

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**

Unternehmensgruppe

## Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

### Trägt der Mieter keine "Schuld" am Wanzenbefall, ist der Vermieter zuständig

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

### Härtefall bei Eigenbedarfskündigung

Eine Familie mit vier Kindern, die von Hartz IV lebt, und der es nicht möglich, ist eine Ersatzwohnung anzumieten, darf trotz einer vom Vermieter zulässigen Eigenbedarfskündigung in der Wohnung bleiben. Es liege ein Härtefall vor. In dem konkreten Fall hatte sich die Eigentümerin von ihrem Ehemann getrennt und beabsichtigte, ihre Wohnung selbst zu beziehen (was legitim ist). Weil es der 6-köpfigen Familie aber trotz intensiver Bemühungen nicht gelang, eine Ersatzwohnung anzumieten, ging die Räumungsklage der Eigentümerin ins Leere. Zwar habe sie ein „berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses“. Die Härtegründe der Mieter wiegen jedoch schwerer. Für eine Einzelperson, die nicht auf staatliche Mittel angewiesen ist, sei es einfacher, eine Wohnung zu finden, als für die große Familie, die von Hartz IV lebt. (AG Lübeck, 33 C 1544/21) xxx

Gucken Sie auch mal im Internet bei uns vorbei. Das Top Thema des Monats finden Sie mit interessanten Themen wie immer ab dem 22. des Monats in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite [www.hausverwaltung-koeln.de](http://www.hausverwaltung-koeln.de). Wir wünschen viel Spaß damit! **FMB**