

M. B. – D e p e s c h e

Mai 2023

In dieser Ausgabe:

BGH zur Miete von Rauchwarnmeldern

BGH zum Fahrradkellerstellplatz

Sperrmüll nur bedingt umlagefähig

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—

Der Vermieter muss genau darlegen, woher der Sperrmüll kommt

Ein Vermieter darf nur dann die Kosten für die Sperrmüllabholung auf die Mieter umlegen, wenn er "belegen und beweisen" kann, dass es sich bei den entrümpelten Flächen ausschließlich um Gemeinschaftsflächen handelte. Außerdem muss er genau darlegen, warum es ihm nicht möglich beziehungsweise unzumutbar ist, den Verantwortlichen für den Sperrmüll ausfindig zu machen. Kann er beides glaubhaft vortragen, so müssen die Mieter die Müllentsorgung als Umlage bezahlen tragen. (AG Wuppertal, 97 C 154/20)

BGH gemietete Rauchwarnmelder sind keine Betriebskosten

Die Klägerin schloss einen Mietvertrag mit üblicher Betriebskostenklausel. Die Kosten für Rauchwarnmelder waren in der Auflistung der Betriebskosten nicht enthalten. Hier gab es nur eine allgemeine Formulierung zu zukünftig entstehenden Kosten. Im Jahr 2015 kündigte die Vermieterin den Einbau und die Kosten für Wartung und Mieter der Rauchmelder mit. Das Amtsgericht Bergheim hat die Kostenübernahme durch die Mieterin verneint. Das Landgericht Köln lehnte die Berufung der Vermieterin ab.

Auch der BGH entschied gegen die Vermieterin. Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern darf der Vermieter nicht über die Betriebskostenabrechnung auf seine Mieter umlegen. Es handele sich nicht um „sonstige Betriebskosten“ im Sinne der Betriebskostenverordnung. Solche Aufwendungen seien „verkappte Anschaffungskosten“, weil der Vermieter - der verpflichtet ist, Rauchwarnmelder anzuschaffen – diese hätte kaufen müssen, wenn er sich nicht für die Anmietung entschieden hätte. Und Anschaffungskosten sind grundsätzlich nicht umlagefähig. (BGH, VIII ZR 379/20)

Auch "nur mitbenutzer" Fahrradkeller ist etwas wert

Schrumpft die Größe eines Fahrradkellers wegen einer Modernisierungsmaßnahme in dem Mietobjekt (hier von 49 qm auf 7 qm), so rechtfertigt dies eine Mietminderung. In dem konkreten Fall vor dem Bundesgerichtshof konnte ein Mieter eine Minderung in Höhe von fast fünf Prozent erzielen, obwohl der Keller lediglich „mitbenutzt wurde“ – also für ihn keine eigentliche Miete ausgewiesen war. Denn durch „die Vornahme und Duldung der Modernisierungsarbeiten haben die Mietvertragsparteien die vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit des Fahrradkellers (...) ausdrücklich abgeändert“. (BGH, VIII ZR 51/20)

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

Die Erschließungskosten fließen mit ein

Für die Berechnung der Grunderwerbsteuer beim Kauf eines Hauses wird grundsätzlich der Kaufpreis herangezogen. Sind in diesem Preis sowohl die Kosten für einen noch zu errichtenden Hauswasseranschluss als auch die Erschließungskosten enthalten, so werden diese auch mit bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer berücksichtigt. Die Käufer des Hauses konnten hier nicht durchsetzen, dass diese Kosten hätten außen vor bleiben müssen (was zu einer geringeren Steuer geführt hätte), weil die Arbeiten noch nicht erledigt waren. Alle Leistungen, die vertraglich vereinbart worden sind und erbracht werden, sind Grunderwerbsteuerpflichtig. (BFH, II R 9/21)

Eigenbedarf: Manchmal sind die Gründe der Mieter "härter"

Eine Familie mit vier Kleinkindern, die von Arbeitslosengeld II ("Hartz IV") lebt, und der es nicht möglich ist, eine Ersatzwohnung anzumieten, darf trotz einer vom Vermieter zulässig ausgesprochenen 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)

Das TOP Thema im Mai beschäftigt sich mit dem Fachkräftemangel. Bereits im April 2019 haben wir diese kommende Problem behandelt. Jetzt ist es leider allgegenwärtig. Das Top Thema finden Sie immer ab dem 22. des Monats in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite www.hausverwaltung-koeln.de. Wir wünschen auch damit viel Spaß! **FMB**