

M. B. – D e p e s c h e

Juni 2023

In dieser Ausgabe:

BGH zur Grunderumlage

VG Mainz zu Wärmepumpen

Bei Baulärm keine Mietminderung

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—

Wegen Bau-Lärm darf der Mieter nicht mindern

Entsteht in der Nachbarschaft eines Mieters eine Baustelle, so darf der Mieter die Miete auch dann nicht zwingend mindern, wenn von der Baustelle erhebliche Lärmbelastigungen ausgehen. Kann der Vermieter selbst keine rechtlichen Schritte gegen den lärmenden Bauherrn unternehmen, so geht dieses Risiko der "Umfeldveränderung" nicht zu Lasten des Vermieters. (Hier forderte der Mieter vergeblich 10 % Mietminderung.) (BGH, VIII ZR 31/18 XXX)

BGH zur Grundsteuer in den Betriebskosten von Gewerbeflächen

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass aus dem Begriff „Betriebskosten“ auch in einem Gewerbemietvertrag ohne Erläuterung hervorgeht, dass alle in der Betriebskostenverordnung genannten Kostenarten gemeint sind. Aus diesem Grund sei die Umlage „sämtlicher Betriebskosten“ auf den gewerblichen Mieter „hinreichend bestimmt“. In dem konkreten Fall ging es um einen Vermieter eines Supermarktes, der die Grundsteuer als Betriebskosten abgerechnet hatte. Der Mieter weigerte sich zu zahlen - allerdings vergeblich. Der in der Klausel verwendete Begriff „Betriebskosten“ ist seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später per Gesetz definiert. Und die Grundsteuer gehöre eindeutig dazu. (BGH, XII ZR 120/18) XXX

Abstand von Wärmepumpen darf unter 3 Metern liegen

Das Verwaltungsgericht Mainz hat entschieden, dass Luftwärmepumpen nach dem Abstandsflächenrecht (hier in Rheinland-Pfalz) keinen vorgegebenen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten müssen. In dem konkreten Fall konnte sich ein Grundstücksbesitzer durchsetzen, der eine solche Pumpe in einer Entfernung von etwas weniger als zwei Metern zum Nachbargrundstück errichtet hatte und dem deswegen behördlich aufgetragen worden ist, die Pumpe so zu versetzen, dass ein Abstand von drei Metern zu Nachbarn eingehalten wird. Diese Auflage musste nicht erfüllt werden. Außerhalb von Gebäuden installierte Luftwärmepumpen unterfallen nicht den Abstandsflächenregelungen. Denn sie sind weder als Gebäude einzustufen, noch gehen von ihnen im Regelfall wegen der geringen Größe Beeinträchtigungen wie von Gebäuden aus. (VG Mainz, 3 K 750/19) XXX

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

Maklerkosten keine Minderung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Verkauft ein Immobilienbesitzer eine vermietete Eigentumswohnung und kann er frei über den Verkaufserlös verfügen, so kann der Verkäufer die Kosten für den bei dem Deal eingesetzten Makler nicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen. War der Eigentümer nicht "gezwungen", die Wohnung zu verkaufen, so können die Maklerkosten steuerlich nicht anerkannt werden. Das gelte auch dann, wenn er mit dem Erlös den Kredit für die Wohnung abgelöst hat. (BFH, IX R 22/18) XXX

Ist ein Ehepaar auf einer Reise und erhält es von der - mit dem Handy des Mannes gekoppelten - Alarmanlage am daheim leer stehenden Haus eine Meldung, so muss der Hausbesitzer den Polizeieinsatz bezahlen, der nach einem Gespräch zwischen Hausbesitzer und Polizeiinspektion stattfand, und sich herausstellt, dass es sich um einen "falschen Alarm" gehandelt hat. Finden die Beamten keine Spuren eines Einbruchs, die den Alarm ausgelöst haben könnten (was dem Hersteller auch nicht gelang), so muss der Hausbesitzer die Gebühr für den Einsatz (170 €) zahlen. Das gilt auch, wenn die Polizei selbst vorgeschlagen hatte, das Haus aufzusuchen. Denn sein Anruf bei der Polizei habe schließlich den Zweck gehabt, um Schutz zu ersuchen. (VG Koblenz, 3 K 1063/19) XXX

Das TOP Thema im Juni beschäftigt sich mit dem Grillen. Jedes Jahr wichtig, weil es um gegenseitige Rücksichtnahme geht.

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**