

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht August 2017

Der BFH hat mit Urteil vom 03.08.2016 seine Rechtsprechung zu den Kosten einer Einbauküche - Erneuerung in einem Mietobjekt geändert. Aufwendungen für die vollständige Erneuerung einer Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) in einem vermieteten Immobilienobjekt sind nicht - als sog. Erhaltungsaufwand – sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar. Bei einer Einbauküche mit ihren einzelnen Elementen handelt es sich um ein einheitliches Wirtschaftsgut, das auf 10 Jahre abzuschreiben ist.

Der BHG hat mit Urteil vom 13.01.2017 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer entsprechend § 25 Absatz 5 alternative 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen Personengesellschaft jedenfalls dann nicht stimmberechtigt ist, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt ist und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

Das Landgericht Hamburg hat unter dem Aktenzeichen 316S77/16 entschieden, dass es ausreicht, wenn eine Nebenkostenabrechnung am letzten Tag des Jahres (Silvestertag) zugestellt wird. Die Abrechnung wurde vorliegend nachweislich am 31.12. um 17:34 Uhr in den privaten Briefkasten des Mieters eingeworfen. Das war auch ausreichend, so das Landgericht Hamburg. Beim Silvestertag handele es sich nicht um einen offiziellen Feiertag, zudem erfolgten Postzustellungen in jüngster Zeit bekanntermaßen auch zu unterschiedlichen Zeiten. Es ist daher zumutbar, auch am 31. Dezember nochmals gegen 18:00 Uhr den Briefkasten zu kontrollieren.

Der BGH hat mit Urteil vom 29.03.2017 entschieden, dass eine Wohnraumkündigung wegen Betriebsbedarfes voraussetzt, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Dazu muss die Wohnung für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein. Den

Vermieter, der den zur Grundlage der Kündigung gemachten Betriebsbedarf nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert, trifft eine sekundäre Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfes. An diese Darlegung sind strenge Anforderungen zu stellen. Für den Fall das der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nichts umsetzt, liegt der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Das hat zu Folge, dass der Vermieter substantiiert und plausibel darlegen muss, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 08.02.2017 entschieden, dass das in der Wohnung (mit-) lebende Kind in ein Mietverhältnis eintreten kann, auch wenn zwischen dem Kind und dem verstorbenen Elternteil ein Untermietverhältnis bestand. Nach § 563 BGB treten Kinder des Mieters, die in einem gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter leben, mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Ein Untermietverhältnis zwischen Elternteil und Kind schließt einen gemeinsamen Haushalt nicht aus, da gemäß § 563 Absatz 2 Satz 2 BGB Kinder des Mieters mit diesem nur in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben müssen, während andere Familienangehörige mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben müssen.

Das Landgericht Berlin hat am 03.03.2017 entschieden, dass bauliche Veränderungen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind, Modernisierungsmaßnahmen darstellen. Der Vermieter hat nur solche baulichen Veränderungen zu vertreten, zu deren vorname er nach dem Vertrag nicht verpflichtet war und die er weder voraussehen noch vermeiden konnte. Dies gilt insbesondere Maßnahmen, die auf technischen Änderungen oder unerwarteten gesetzlichen Anordnungen beruhen. Wird der Vermieter aufgrund der Änderung der Landesbauordnung zur Schließung der Müllabwurfanlage verpflichtet, handelt es sich daher um eine Modernisierungsmaßnahme. § 525 b Nummer 6 BGB enthält eine Legaldefinition einer

Modernisierungsmaßnahme und setzt gerade keine Wohnwerterhöhung voraus.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 02.12.2016 entschieden, dass dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch zusteht, wenn der Mieter einer Wohnung den Schlüssel zur Wohnung verliert und daraufhin die Schließanlage teilweise ausgetauscht werden muss. Ein Vorteil im Sinne des Abzuges neu für alt ist nicht zu erkennen, wenn sich durch den Austausch von Teilen einer Gesamtanlage weder deren Nutzbarkeit verbessert, noch eine Verlängerung deren Gesamtnutzungszeit zu erwarten ist. Dementsprechend muss sich der Vermieter keinen Abzug neu für alt anrechnen lassen, wenn nur ein Teil einer 20 Jahre alten Schließanlage ausgetauscht wird, weil die Anlage dann immer noch 20 Jahre alt ist und die ersetzten Schlösser ebenfalls dem Sicherheitsstandard dieser Zeit entsprechen.

Das Landgericht Berlin hat am 22.03.2017 entschieden, dass der Widerruf einer Untermieterlaubnis in Betracht kommt, wenn ein Vorbehalt vereinbart wurde oder ein wichtiger Grund besteht. Hatte der Mieter zwar die Erlaubnis, die Wohnung unterzuvermieten, hält der Zustand aber schon über 15 Jahre an und sind Rückzugszeitpunkt sowie – Absicht des Mieters nicht ersichtlich, überwiegt nunmehr das Interesse des Vermieters am Erhalt der Verfügungsgewalt über sein Eigentum.

Das Amtsgericht Dortmund hat mit Urteil vom 30.01.2017 entschieden, dass Leasing- und Anmietkosten für Rauchmelder an die Stelle des käuflichen Erwerbs treten und deshalb ebenso wenig umlagefähig sind wie die Anschaffungskosten selbst. Sie sind den Kapitalkosten zuzuordnen. Sind die Mieter aufgrund gesetzlicher Regelung (hier 49 Absatz 7 Bauordnung Nordrhein-Westfalen) für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder verantwortlich, obliegt den Mietern die Wartung der Rauchmelder. Der Vermieter kann solche Wartungskosten mithin nicht umlegen. Etwas anderes gilt nur, wenn die Parteien eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung getroffen haben.

Das Amtsgericht Offenbach hat mit Urteil vom 21.12.2016 entschieden, dass der Vermieter seinem Mieter bei Verzug mit abgerechneten

Betriebskostennachzahlungen, die zwei Monatsmieten übersteigen, sowohl ordentlich als auch außerordentlich kündigen kann. Der Mieter verletzt die mietvertraglichen Pflichten erheblich und schuldhaft, weil er die offene Forderung aus der Nebenkostenabrechnung nicht ausgeglichen hat. Die Nachforderung überstieg zwei Monats Warmmieten. Das Urteil bestätigt eine Linie der Instanzgerichte, bei erheblichen Rückständen mit abgerechneten Betriebskostennachzahlungen nicht nur wegen ordentlicher Kündigung, sondern auch außerordentlich auf Räumung zu erkennen.

Das Landgericht Lüneburg hat am 01.09.2016 entschieden, dass die Wohnungseigentümer befugt sind, über eine bereits geregelte Angelegenheit erneut Beschluss zu fassen. Der Wiederholungsbeschluss muss jedoch schutzwürdige Belange eines oder mehrerer Wohnungseigentümer aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses beachten (§ 21 Absatz 3, 4 WEG).

Das Landgericht Frankfurt am Main hat am 27.04.2017 entschieden, dass der einzelne Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Entlassung aus der gemeinschaftlichen Müllentsorgung hat, auch wenn seine Beteiligung an den Kosten deutlich über seinem Müllaufkommen liegt. Es handelt sich hierbei um Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 16 Absatz 2, 3 WEG, § 556 BGB, § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung. An diesen Kosten muss sich der Wohnungseigentümer unabhängig von seinem Müllaufkommen nach dem vorgesehenen Verteilungsschlüssel beteiligen. Dass er nicht seinem Kostenanteil entsprechend Müll verursacht, entspricht dem typischen Risiko eines jeden Schlüssels für die Verteilung von Betriebskosten. Der einzelne Wohnungseigentümer müsste sich nach ständiger Rechtsprechung des BGH sogar an den Betriebskosten beteiligen, wenn er bestimmte Einrichtungen wie Aufzüge, Kinderspielplätze, Fahrradkeller etc. gar nicht nutzt.

Das Landgericht Bremen hat am 07.10.2016 entschieden, dass eine Unterstellmöglichkeit mit Ladestation für ein Elektromobil im Teileigentum eine bauliche Veränderung darstellt.

Luithlen & v. Stackelberg
Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht

Michaela Schmidt-Eberth

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien- und Strafrecht, Mediatorin

Michael Hopp

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Heinrich Frhr. v. Stackelberg

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht und Miet- u. WEG-Recht

Thomas Luithlen

Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried
Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50
www.luithlen-stackelberg.de