

Inhalt:

In eigener Sache

Liebe Erschließung, herzlichen Glückwunsch zum 72. Geburtstag! Und nun her mit de' Flocken...

**Wohnungswirtschaft aktuell /
Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht**

Ein putziger Gewerbetreibender mit Überraschungseffekt (Pressemitteilung des VG Berlin Nr. 33 vom 3.8.2016)

Energieeffizienz ist „angekommen“ und wird zu einem wichtigen Kaufkriterium (LBS Infodienst Bauen und Finanzieren vom 15.7.2016)

Erfreulich: Mietschulden sind bundesweit im Abwärtstrend (Pressemeldung des GdW)

Sachen gibt's - Betreuer beleidigt Vermieterin - Vermieterin kündigt der betreuten Mieterin (BGH, Urteil vom 9.11.2016)

Architekturbüro in einer Mietwohnung – geht das? Das Landgericht Schwerin sagt „nein“.

Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Dresden - Erfurt - München - Schwerin Sitz der Gesellschaft: München
Stollbergstraße 7, 80539 München
Postfach 22 16 54, 80506 München

Telefon: (089) 290020 - 417
Telefax: (089) 290020 - 489

E-Mail: muenchen@bavariatreu.de
Internet: <http://www.bavariatreu.de>

Redaktion: Werner Augustin

Tel.: (0911) 988980
Fax: (0911) 9889819

In eigener Sache

Liebe Erschließung, herzlichen Glückwunsch zum 72. Geburtstag! Und nun her mit de' Flocken...

Stellen wir uns eine Großstadt in Westdeutschland vor. Wir schreiben das Jahr 2013, als den Anwohnern einer bestimmten Straße in dieser Großstadt (selbige wird aus Gründen der Pietät nicht namentlich genannt) saftige Gebührenbescheide ins Haus flattern. Für eine, so stand's jedenfalls auf diesen geschrieben, Erschließungsmaßnahme. Die auch einen Anfang hatte – im Jahre 1937.

Eine Fahrbahndecke war's. Hinfort ruhte das Ganze ein wenig, bis man 1956 Straßenlaternen anbrachte. Kaum waren weitere zwanzig Jahre ins Land (bzw. in die Stadt) gezogen, gesellte sich ein Kanal hinzu. Schlappe 32 Rosenmontagszüge danach (einer war ausgefallen) hatte man plötzlich und unerwartet auch Gehwege und Grünstreifen vorm Fenster liegen. Bauplanungsrecht ist leider eine relativ trockene Angelegenheit und entbehrt mithin grooviger Begrifflichkeiten wie etwa der „Homöopathischen Erschließung“. Gemeint ist hiermit eine Maßnahme, die selbst den feinnervigsten Zeitgenossen nicht weiter anfigt, wohl aber dennoch Wirkung entfaltet. Tja, weniger auf die Infrastruktur, als vielmehr auf den Stadtsäcke! Unisono erscholl es aus dem Kreise der schnöd verbeschiedenen Anwohner: „Nach so vielen Jahrzehnten! Das kann doch nicht sein!“ Hoffnungsgeladen und mit Glauben an so etwas wie gesundes Rechtsempfinden zog man gegen den Bescheid vor den Kadi. Lassen Sie den Mandantenbrief nun, bedeckt mit einer Narrenkappe (der Mandantenbrief, nicht Sie!) ein wenig „virtuelle Welt“ spielen. Verpassen wir dem Richter bei der Urteilsverkündung die berühmte Rheinische Frohnatur:

„Ja, Leute, von wejen dat kann nit sein! Und wie dat sein kann! De Stadt muss abreschnen! Wat fertisch is, wird abjereschnet! Vertrauensschutz, Verjährung, Verwirkung? Ja Kinder, dat is hier abjeschafft! Her mit de' Flocken! Zahlen!“

Ermittelt hatte man den Betrag übrigens lupenrein lapidar. Reichsmark in Euro umgerechnet, Inflation drauf, fertig. (Respekt!)

Hier nochmal im Schnelldurchlauf die Zeitachse: 1937, 1956, 1976, 2009, 2010, die Bescheide gibt's dann noch einmal drei Jahre später. Zwar grätscht das Bundesverfassungsgericht in diesem Kontext voll rein und meint, dass „ein Bürger in zumutbarer Zeit Klarheit darüber gewinnen muss, ob und in welchem Umfang er erlangte Vorteile durch Beiträge ausgleichen muss“ (Az.: 1 Bv R 247/08), aber wen juckt dat schon. Is' Kappes.

Die Redaktion wär' natürlich nicht „die Redaktion“, setzte sie nicht noch einen drauf. Streng satirisch, versteht sich. Eigentlich, Hohes Gericht, begann die Erschließung doch schon viel früher! Vielleicht ja bereits, so fernstraßenmäßig (Pferd!), mit Marc Aurel, Ottilius dem Ersten, Karl dem Großen, Pippin dem Kleinen oder Pipi Langstrumpf? „Hm! Ham Se rescht! Dat stimmt!“

Der Gedanke wird dankbar aufgenommen und weitergesponnen. Kühnen Federstrichs verwandelt das (selbstredend fiktive!) Gericht sodann (Historiker – bitte nicht lachen!) Sesterzen in Taler, Taler in Reichsfranken, Reichsfranken in Kronen, Kronen in Louisdor, Louisdor in Piaster, Piaster in Zaster, Zaster in Goldmark, Goldmark in Reichs-, Renten- und Tomatenmark, ein Häppchen Euro dazugeben, zehn Minuten ziehen lassen, Index druff und fertsch. „Ja, Herr Krause, die zwei Milliönschen sind freilich en Sümmschen, dat is schon klar.

Aber Se können die Hütte doch verklingeln und für dat wat fehlt jibtet BaFöG! Einspruch abjehnt, der Nächste bitte.“

(Helau...)

Wohnungswirtschaft aktuell / Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

Ein putziger Gewerbet Kleinbetrieb mit Überraschungseffekt
(Pressemitteilung des VG Berlin Nr. 33 vom 3.8.2016)

Geht es Ihnen auch so? Denkt man an „Gewerbet Kleinbetrieb“, erscheint vor dem geistigen Auge eine gedrungene Holzhütte mit ein paar wuselnden Männchen drin. Es wird gehämmert, gebacken, gebohrt, gefräst und gebraten, importiert, exportiert, kurzum – es rührt sich was. Im vorliegenden Fall sind allerdings weder Männchen im Spiel noch irgendwelche produktiven Geräusche. Vielmehr geht es um einen „gewerblichen Kleinbetrieb“ der anderen Art, welcher, so die Richter, im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann: ein Umspannwerk!

Mit einer Fläche von knapp 900 m² und einer Höhe von bis zu knapp 12 Metern fällt es kaum auf und fügt sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Scherz beiseite. Das VG argumentierte mit der Auslegung des planungsrechtlichen Begriffs des Gewerbetetriebs, welcher alle Anlagen für gewerbliche Zwecke umfasse. Im konkreten Fall gingen von diesem keine wesentlichen Störungen aus, insbesondere kein Personen- oder Fahrzeugverkehr. Schädliche Lärm- oder Strahlungsemissionen seien nicht zu erwarten und optisch erinnere das Ganze mehr an eine Turn- oder Kunsthalle. Dass das Umspannwerk nicht allein der Versorgung des unmittelbaren Gebiets diene (vielmehr wird es 70.000 Kunden in einem Berliner Stadtteil beliefern), sei unerheblich. Und so wird das Teil bald kleingewerblich vor sich hin summen.

Energieeffizienz ist „angekommen“ und wird zu einem wichtigen Kaufkriterium (LBS Infodienst Bauen und Finanzieren vom 15.7.2016)

Wie der LBS-Hausbesitzertrendmonitor 2015 aufzeigt, achten 84 Prozent der Immobilienkäufer in Deutschland auf einen guten energetischen Zustand. In den vergangenen drei Jahren habe bereits ein Viertel der Eigentümer entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Besonders beliebt waren in diesem Zusammenhang Solar- und Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen, wobei sich die durchschnittliche Investition auf rund 12.200 Euro belief. Umweltaspekte und Einsparung waren eine Motivation, die erhoffte gestiegene Wohnqualität die andere. Interessante Zahlen: Etwa ein Drittel der Eigentümer schätzen ihre Immobilie als energetisch modernisierungsbedürftig ein. Im Schnitt werden, so der LBS Infodienst, monatlich etwa 180 Euro hierfür zurückgelegt.

Erfreulich: Mietschulden sind bundesweit im Abwärtstrend (Pressemeldung des GdW)

Wenn Sie, liebe Leserin, lieber Leser, nun ausrufen: „die Überschrift kenn ich aus Mandantenbrief 4/2015!“, dann sei Ihnen zugerufen: „Richtig!“ Warum nicht auf Bewährtes zurückgreifen? Der in MB 4/2015 bis zum Erhebungsjahr 2014 kommentierte Abwärtstrend hat sich nämlich erfreulicherweise im Jahr 2015 fortgesetzt. Er resultiere insbesondere aus aktivem Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie Beratungs- und Betreuungsangeboten für säumige Zahler. Wichtig sei natürlich auch, potentielle Mieter auf Zahlungswilligkeit und -fähigkeit zu prüfen.

Sachen gibt's – Ein Betreuer beleidigt die Vermieterin und selbige kündigt der betreuten Mieterin (BGH, Urteil vom 9.11.2016)

Der BGH hatte einen skurrilen Fall zu entscheiden. Im Haus der Vermieterin wohnen eine alte, bettlägerige Dame und deren Betreuer der diese ganztägig pflegt. Was der Betreuer indes nicht pflegt, ist ein angemessener Umgangston. In mehreren Schreiben an die Hausverwaltung äußerte er grobe Beleidigungen gegenüber der Klägerin, wobei sich das sprachliche Niveau profunder Überschaubarkeit erfreute. Die Redaktion verzichtet (im Gegensatz zur Pressemitteilung des BGH) auf wörtliche Wiedergabe. Die Vermieterin (=Klägerin) sprach daraufhin die fristlose Kündigung aus, und zwar gegenüber dem Betreuer wie auch gegenüber der alten Dame. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen. Die Pflichtverletzung des Betreuers sei der -schuldlosen- Beklagten zwar zuzurechnen, aber im Rahmen der nach § 543 Abs. 1 BGB gebotenen Abwägung seien das hohe Alter, die Bettlägerigkeit und Pflegebedürftigkeit und die lange Dauer des Mietverhältnisses (seit 1955) zu berücksichtigen. Was im Ergebnis zu einer „Verschiebung der Zumutbarkeitsgrenze“ (Anm.: Klasse Begriff!) führe. Das Landgericht opponierte. Die Klägerin habe sich nicht einer erkennbar schuldunfähigen Person gegenüber gesehen, sondern einem mit Bedacht und offen zur Schau getragenen Verachtung handelnden Betreuer. Die von der alten Dame vorgebrachten (Scherzfrage: hierbei auch durch ihren entgleisenden Betreuer vertreten?) persönlichen Härtegründe könnten, so will es das Gesetz, nur im Rahmen der sogenannten Sozialklausel (§ 574 BGB) berücksichtigt werden, die aber nur für die ordentliche Kündigung gelte.

Der BGH argumentierte im Gegenzug wieder pro Mieterin. Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB seien die Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sei vor allem auch auf den Zustand der Mieterin abzustellen. Hierzu sei das Gericht sogar verfassungsmäßig gehalten. Das Berufungsurteil wurde daher aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Architekturbüro in einer Mietwohnung – geht das? Das Landgericht Schwerin sagt „nein“.

Zwei kreative Typen nutzten eine Mietwohnung als Architekturbüro, was sie zudem durch ein am Haus angebrachtes Hinweisschild kundtaten. Hierdurch definitiv unamüsiert zeigte sich die Vermieterin und klagte gegen die (teilweise) gewerbliche Nutzung der Wohnung. Nachdem das Amtsgericht die Klage abgewiesen hatte, gab ihr das Landgericht Schwerin schließlich statt. Ohne Zustimmung der Vermieterin sei der Mieter nicht berechtigt gewesen, ein Zimmer zu freiberuflichen Zwecken zu nutzen. Auch wenn der Mieter die von ihm angemietete Wohnung in geringem Umfang beruflich oder gewerblich nutzen könne, was auch gelegentliche Besprechungen einschließe, so sei darauf abzielen, dass die Nutzung als Wohnung an sich im Vordergrund bleibe. Das Hinweisschild habe schließlich, eigene Worte der Redaktion, den Topf zum Überkochen gebracht...

Neu ist die Argumentation nicht. Ähnlich argumentierte bereits der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss vom 31.7.2013.

**Wir haben diesen MANDANTENBRIEF mit aller Sorgfalt verfasst.
Wir bitten jedoch um Ihr Verständnis, dass wir für Richtigkeit und
Vollständigkeit der hier gemachten Angaben keine Gewähr übernehmen
können.**