

Inhalt:

In eigener Sache

„Post and Pray“, oder: Wie man Nachwuchs gewinnt

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

„Ich wusste nicht, dass hier mal ein ... war!“
OLG Düsseldorf (7.10.2016) zum Thema: Muss ein Makler über die Rotlichtvergangenheit einer Mietsache aufklären?

„Und wenn ich wüsste, dass morgen die Welt untergeht, ich würde heute noch ein Apfelbäumchen pflanzen“ (Martin Luther) ...

„Aber bitte nicht auf dem Balkon!“ (Amtsgericht München, 1.7.2016)

Styropor rückt vor? Nicht um jeden Preis! BGH entscheidet zum Thema „Nachbar-recht versus EnEV“ (Urteil vom 2.6.2017)

Richterliche Meinung zur Umlagefähigkeit von Rauchwarnmeldermieten (Landgericht Hagen, Urteil vom 4.3.2016)

Übrigens ... DS-GVO!

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

„Post and Pray“, oder: Wie man Nachwuchs generiert

„Post and pray“ reiht sich ein in die unendlich anmutende Schlange pseudoanglistischer Kraftausdrücke. Es bedeutet -nach dem Abstreifen des sprachlichen Beinkleids- eigentlich nichts weiter als dass so manch personalverantwortliche Person nach dem Schalten einer Stellenanzeige Muffensausen kriegt, ob sich denn der ersehnte Nachwuchs auch tatsächlich einfinden wird. Junge Leute sind gesucht! Promoviert, fünfsprachig und sozial engagiert... Oh - niemand ruft an? Nicht einmal abgechillte Durchschnittstypen melden sich? Nanu! Was hat man denn falsch gemacht? Hm, vielleicht ja gar nichts? Lief's eher zu richtig? Nach herrschender Meinung sei die Anzeige stimmig und sauber aufgebaut. Oder anders ausgedrückt - stumpf, steril und stinkefad! Wie eine am 26. Januar 2017 im Anzeigenblatt „rems-murr-JOBS“ geschaltete Stellenannonce beweist, geht's aber auch ganz anders. Pfeifend auf Schriftsprache und deren Kopulation mit fremdländischem Gebabbel erscheint sie in lupenreinstem Schwäbisch: „Wennd Luschn hosch bei uns zom schaffa...“

Das mit Lokalkolorit werbende Unternehmen (was mit Baggorn und Laschdwäge) residiert auf dem 48,98 ten Breitengrad. Mit „Mir send oaschdendliche Leid“ verweist man auf die eigene Seriosität. Können wir nicht einfach den sich hieraus ergebenden publizistischen Ruhm nordwärts schieben, also beispielsweise in den Gürtel zwischen dem, sagen wir, 50,50 -ten und 51,34 ten Breitengrad, also ganz in Ihre Nähe?

Auch Wohnungsunternehmen baggern, und zwar – beispielsweise – künftige Mietersachbearbeiter (m/w) - an:

Mir suuchn disch als MiedorsachbearbeidorIn!

*Wennde ooch mal schwierschere Leide umd'sch verdraachn gannst
(Schluggschbeschdgaoodn, Wessies, Messies und annere Gliendääl), *)
bilde bei uns goldrischdsch!*

*) Achtung! In der Realität verstieße obiger Satz in der Bußgeldrepublik Deutschland gegen sämtliche Paragraphenketten

Voraussetzungen

*Gaufmann/-frau (Immobilischn)
nisch nur Flaush im Kopp
diemfähsch*

Wasmor biedn:

*sischrer Arbedsblatz
vernimfidsche Goohle
bei Bewährung Garriääre bis zum Gehdnischmehr*

Im schwäbischen Original wird die Kontaktaufnahme denkbar melodisch empfohlen: „Oifach oraufa oder s'Babier per Mail schigga.“

Was die können, können wir auch! „Dorschbimmeln oder elegdroonsche Bost, Babier geht ooch.“

Und das soll's schon wieder gewesen sein.
Viel Erfolg beim Baggorn, falsch, beim Recruiting, äh, wünscht Ihnen

Ihre Redaktion MANDANTENBRIEF

Wohnungswirtschaft aktuell / Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

„Ich wusste nicht, dass hier mal ein ... war!“

OLG Düsseldorf (7.10. 2016) zum Thema: Muss ein Makler über die Rotlichtvergangenheit einer Mietsache aufklären?

Eine Mieterin verweigerte nach Vermittlung eines gewerblichen Mietvertrags die Zahlung der Maklercourtage. Sie hatte einen Friseursalon in Hauptbahnhofsnahe gemietet und erfuhr, dass bis ein Jahr vor Abschluss des Vertrags in anderen Räumen des Gebäudes eine, man darf in diesem Zusammenhang Heinrich Heine (selbst ein Düsseldorfer!) zitieren, „Knallhütte“ residiert hatte. Sie ging daher davon aus, dass dem Objekt ein zweifelhafter Ruf anhafte. Und warum der böse Makler dies verschwiegen habe. Und überhaupt! Der Mietvertrag stand, konnte also nicht angefochten werden. Das Gericht stellte sich auf die Seite des beklagten Maklers. Eine Aufklärungspflicht erfordere nämlich regelmäßig ein „Wissensgefälle“. Dieses sei dann anzunehmen, wenn der Mieter in spe über keine aussichtsreichen Möglichkeiten verfügt, sich hinreichend zu informieren oder völlig unerfahren ist. Im konkreten Fall sei der Bordellbetrieb schon länger eingestellt gewesen und die Mieterin habe sich auch nicht über Personen beklagt, die auf der Suche nach dem Freudenhaus im Friseursalon vorstellig wurden. Außerdem sei die Lage „hinter dem Hauptbahnhof“ von Haus aus eher unterdurchschnittlich und trage bereits aus diesem Grund hinreichend zu einem sehr mäßigen Gesamtbild bei. Somit sei die Dame selber schuld. Hätte sie sich halt im Vorfeld entsprechend informiert!

Auch wenn dieser Fall unser freudenhausarmes Wohnungswesen nur streift, eröffnet er dennoch einen klaren Blick über die weite Flur immobilienwirtschaftlichen Seins.

„Und wenn ich wüsste, dass morgen die Welt untergeht, ich würde heute noch ein Apfelbäumchen pflanzen“ (Martin Luther)

Aber bitte nicht auf dem Balkon! (Amtsgericht München)

Harmlos hatte es begonnen. In einer zur Wohnung gehörenden Loggia hielt der Beklagte einen kleinen Bergahorn als Topfpflanze. Selbiger entfaltete sich prächtig und ragt nun, nach mindestens 15 Jahren, trutzig empor. Erdreich und Wurzelwerk bedecken den Betonboden. Mittels Stahlketten und Stahlspiralen hat der Mieter den Baum gegen Windböen gesichert. Wieso den Baum entfernen? Den Balkon zu bepflanzen, sei doch vertragsgemäß und außerdem habe die Vermieterin den Baum ja nun nicht zum ersten Mal gesehen. Alles verjährt! Von wegen, so das Amtsgericht München in seinem Urteil vom 1.7.2016. Erstens sei ein Ahorn kein Bonsai (sinngemäß), zweitens habe der gute Mann mit seinen Stahlkonstruktionen rechtswidrig in die Sachsubstanz eingegriffen und drittens sei auch nichts verjährt, da es beim Verjährungsbeginn nicht auf den Pflanzungsakt ankomme, sondern auf die jeweiligen einzelnen konkreten Störungen während des Wuchses.

Ein Fall für die lustigen Holzhackerbaum.

Styropor rückt vor? Nicht um jeden Preis! BGH entscheidet zum Thema „Nachbarschaft versus EnEV“ (Urteil vom 2.6. 2017)

„Ökö! Ökö!“, ruft der Mensch und umwickelt sein Häuslein so lange mit Schaumgummi, bis dessen Grenzrand sozusagen die Grenze des Nachbarn überschreitet. Gut, im wahren Fall gestaltete sich das Ganze weniger zeichentrickfilmhaft, wenngleich die Essenz bleibt. Pikanterweise hätte das Häuslein bereits bei dessen Errichtung die entsprechenden EnEV-Anforderungen erfüllen müssen, nicht erst zum Zeitpunkt der Klage des Umwickelnden auf Duldung des „Grenzübertritts“ seitens der Nachbarn.

Rechtsgrundlage für diese Duldung hätte § 16a Abs. 1 des Berliner Nachbarschaftsgesetzes sein sollen. Das Amtsgericht hatte dem Schaumgummi noch Vortritt gewährt, indes das Landgericht und schließlich auch der Bundesgerichtshof dem Spuk ein Ende setzten. So hätte der Umwickelnde dies bereits bei Errichtung des Neubaus (siehe oben) veranlassen müssen. Für Neubauten gelte der Grundsatz, dass sie so zu planen sind, dass die Dämmung innerhalb der Grenzen des eigenen Grundstücks verbleibt. Was im konkreten Fall eben nicht erfolgt sei. Wäre das besagte Objekt ein „Altbau“ gewesen, hätte der Fall anders ausgesehen, da das Nachbarschaftsrecht hier schon eine Duldungspflicht vorsieht.

Richterliche Meinung zur Umlagefähigkeit von Rauchwarnmeldermieten (Landgericht Hagen, Urteil vom 4.3.2016)

Egal, ob in Ihrem Bundesland die große „Rauchwarnmeldersaison“ bereits eingeläutet ist oder noch aussteht, so ist doch die Frage nach der (künftigen) Umlagefähigkeit der Gerätemiete eine interessante. Haben Mieter die Kosten für die Wartung zu tragen? Ja, denn bei diesen handelt es sich um „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV. Die Miete ist indes hiervon ausgenommen, da sie „verkappte Anschaffungskosten“ darstellt. Versuchte Analogien zur Umlegbarkeit von Kosten der Anmietung von Wasser- und Wärmezählern schlagen fehl, da diese Regelungen Ausnahmecharakter haben. Bleibt noch die Frage zu klären, ob die Mieten bei entsprechender Vertragsvereinbarung (nicht doch) abgewälzt werden können. Und genau diese überlässt das Gericht nun dem BGH.

Übrigens ... DS-GVO!

Ab 25. Mai 2018 wird in der ganzen EU die Datenschutz-Grundverordnung in ihrer vollen Tragweite gelten. Nach Meinung der Redaktion ist dies derzeit eines der „schwächstdiskutierten“ Themen. Zu Unrecht! Denn was das neue Recht bringen wird, lässt sich rasch auf den Punkt bringen: knackige Strafen (was auch sonst). Es kann nur geraten werden, sich des Themas zeitnah anzunehmen. Zu Risiken und Nebenwirkungen wenden Sie sich am besten an Ihren Datenschutzbeauftragten.

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.