

Ausgabe 1 /2018

Inhalt:

In eigener Sache

Das wahre Leben...

Tipps, Tendenzen, Termine

Serielles Bauen

Wohnungswirtschaft aktuell / Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

OLG Hamm: Silberfischchen in der Wohnung
sind kein Mangel (Urteil vom 12.6.2017)

Was ist eine Dusche? AG Köpenick,
Urteil vom 17.3.2015

Auch wenn der Wärmezähler fehlt – keine
Kürzung bei der Heizkostenabrechnung!
(LG Berlin, Urteil vom 15.6.2017)

Haustürgeschäft Modernisierung? Auch das
gibt es. Mit den üblichen Rechtsfolgen
(BGH, Urteil vom 17.5.2017)

Aufnahme der Lebensgefährtin als
Kündigungsgrund?
(LG Berlin, Beschluss vom 16.5.2017)

Ein Wunder! Ein Wunder! Berliner Zeitung legt
Unglaubliches offen

Graffiti beseitigung als Betriebskosten?
Das Amtsgericht Berlin-Neukölln sieht's so
(Urteil vom 1.3.2017)
Bavaria Revisions- und

Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Dresden - Erfurt - München – Potsdam - 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

Das wahre Leben

...spielt sich sehr oft zuhause ab, weshalb die Redaktion für diesen Beitrag schöpferisches Feuer von der vom Deutschen Mieterbund herausgegebenen Mieterzeitung (2/2017, 4/2017 und 12/2017) zum Lehen nahm.

Es begann mit einem Paukenschlag. Hatte doch ein Mieter das Vordach eines Hauses mit vierzig (jawohl!) Gartenzwerge geschmückt. Zunächst. Denn einem anderen Mitinsassen ging das Zipfelgewusel augenscheinlich auf den sprichwörtlichen Keks, weshalb er -in kecker Eigenmacht- kurzerhand dies Vordach leerte. Wobei nicht weiter Wunder nimmt, dass der jäh Entwickelte vor Gericht zog und ... hinten runterfiel – Denkmalschutz! Über das weitere Los der heimatlosen Tonmännlein kann nur spekuliert werden. Inklusion in Schlumpfhausen? Themawechsel. Kosten der Gartenpflege erfreuen sich doch eigentlich begrifflicher Festigkeit, sollte man meinen. Vor unserem geistigen Auge wuseln fleißige Menschen, welche pflanzen, jäten, schneiden und mähen. „Apropos Mäh, das ist es doch!“, frohlockte ein findiger Bursch', spendierte seiner Schafherde ein Weide- und Schafnetz sowie reichlich Futter und brachte die Kosten frohgemut in der Betriebskostenabrechnung (Gartenpflege) unter. Ja, gell, das nach getaner Abrechnung erschallende Gemecker klingt im geistigen Ohr ganz schön nach? Übrigens... ob Schafe auch brav ihren Job machen oder nur faul rumhängen, lässt sich heutzutage von jedermann sehr leicht feststellen – und zwar mit Flugdrohnen! Allerdings funktioniert das Ganze nicht „bei Nacht“, denn da haben die Dinger dienstfrei. Was aber steckt hinter dem scheinbar harmlosen Terminus „bei Nacht“ eigentlich? Dies Geheimnis zu lüften schickte sich die Redaktion von Finanztest an und wurde bei einer EU-Verordnung fündig.

„Nacht: die Stunden zwischen dem Ende der bürgerlichen Abenddämmerung und dem Beginn der bürgerlichen Morgendämmerung. Die bürgerliche Dämmerung endet am Abend und beginnt am Morgen, wenn sich die Mitte der Sonnenscheibe sechs Grad unter dem Horizont befindet.“

Fazit: Wenn es dunkel wird, werfen auch Zwerge lange Schatten. Nur halt nicht mehr auf dem Vordach. Mäh.

Ihre bürgerliche Redaktion MANDANTENBRIEF

Tips, Tendenzen, Termine

Serielles Bauen

Derzeit scheint es zwei Trends zu geben. Der eine geht in Richtung individueller Reproduzierbarkeit und beschäftigt sich mit dem „Haus aus dem 3D-Drucker“ und der andere bevorzugt die Modulbauweise, das „Baukastenprinzip“. Spätestens mit der Definition von Musterkomponenten (Prototypen) und deren Einbindung in ein bauliches Gesamtkonzept laufen beide Fäden zusammen. Die 3D-Drucker-Variante ist natürlich (noch) nicht großsiedlungstauglich, wird sich aber gerade in Regionen mit viel freier Fläche anbieten. Im „Hasenstall“ Deutschland ist eher die Modulbauweise gefragt. Dabei ist Serielles Bauen eigentlich so alt wie die Menschheit. In „jüngerer“ Zeit dürfte das zur ersten Weltausstellung in London (1851) in nur 17 Wochen errichtete „Chrystal Palace“ als Vorbild dienen, ab den zwanziger und vor allem fünfziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts kam dann die „Platte“. Eine Renaissance dieses Klassikers ist nach einer kurzen geschichtlichen Pause wieder abzusehen.

Wohnungswirtschaft aktuell / Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

OLG Hamm: Silberfischchen in der Wohnung sind kein Mangel (Urteil vom 12.6.2017)

Im zugrundeliegenden Fall wollte die Erwerberin einer Eigentumswohnung 117.000 Euro zurückerhalten, nachdem sie kurz nach Erwerb der Liegenschaft Silberfischchen-Befall festgestellt hatte. Das Gericht sah dies anders. Eine „völlige Insektenfreiheit“ könne -noch dazu bei einer neunzehn Jahre alten Wohnung- nicht erwartet werden.

Was ist eine Dusche? AG Köpenick (Urteil vom 17.3.2015)

Oder anders: wann kann man nicht von einer Dusche sprechen?
Zum Beispiel dann nicht, wenn man mit einer Handbrause bewaffnet, sitzend, kniend oder anderweitig kauern, mangels Abtrennung dem Gespött preisgegeben, an seiner körperlichen Reinheit arbeitet. Mit heutigen Maßstäben für eine Duschköglichkeit habe derartiges nichts zu tun.

(Anm.: Der Originaltext liest sich ein wenig trockener).

Auch wenn der Wärmezähler fehlt – keine Kürzung bei der Heizkostenabrechnung! (LG Berlin, Urteil vom 15.6.2017)

„Wieso das denn?“ Vorgeschichte: Die Wohnungsmieter verlangen vom Hausherrn die Rückzahlung von Warmwasser-/Heizkosten. Wärme und Warmwasser wurden mittels einer verbundenen Anlage erzeugt.

Zwar hatte der Vermieter nach Verbrauch abgerechnet, konnte jedoch den auf die Warmwasserversorgung entfallenden Anteil mangels Wärmezählers nicht erfassen. Aber – die Mieter gingen nach dem Urteil leer aus, da ihnen nach § 12 Abs. 1 HeizKV kein Kürzungsrecht zusteht. Dieses hätten sie nämlich nur dann, wenn, so der Wortlaut, „verbrauchsunabhängig“ abgerechnet wird, nicht aber, wenn die Abrechnung aus sonstigen Gründen fehlerhaft ist.

Die angefochtene Abrechnung sei definitiv nach Verbrauch erfolgt, der Formverstoß ändere hieran nichts. Schräg aber nachvollziehbar.

Haustürgeschäft Modernisierung? Auch das gibt es. Mit den üblichen Rechtsfolgen (BGH, Urteil vom 17.5.2017)

„Haustürgeschäften“ haftet immer so ein Staubsaugervertreter- oder Zeitschriftenabo-Verticker-Ruch an. Mit den Worten „brauch nix, wiederschaun“, ist die Sache im wahren Leben zumeist rasch abgetan.

Aber stellen wir uns mal vor, der Vermieter schneit höchstpersönlich bei uns herein und eröffnet uns, dass in Kürze eine Modernisierung stattfindet und nennt auch gleich die Mieterhöhung. Wir einigen uns. Die Modernisierung ist abgeschlossen und wir zahlen brav die neue Miete. Irgendwann nicht mehr. Stattdessen fordern wir (nach über zwei Jahren!) den gesamten Anteil der aufgrund der Modernisierung angepassten Miete zurück. Mit Recht? Ja, befanden alle Vorinstanzen und schließlich auch der Bundesgerichtshof. Es habe eine typische Haustürsituation bestanden, der Beklagte sei Unternehmen und es fehle an einer vorhergehenden Bestellung von § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 BGB.

Der Kläger sei nie über sein Widerrufsrecht belehrt worden. Was zur Folge hat, dass eine Widerrufsfrist nicht auslaufen konnte. Die detaillierte Urteilsbegründung ist seitenlang und sehr schlüssig.

Aufnahme der Lebensgefährtin als Kündigungsgrund? (LG Berlin, Beschluss vom 16.5.2017)

Nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB kommt eine außerordentliche Kündigung dann in Frage, wenn die Rechte des Vermieters „in erheblichem Maße“ verletzt werden. Eine verhaltensbedingte Kündigung des Mieters nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann nur dann ausgesprochen werden, wenn die schuldhaftige Pflichtverletzung „nicht unerheblich“ ist. Was nun, wenn der Mieter nach 30 Jahren „tadelfreien Wohnens“ seine Lebensgefährtin bei sich aufnimmt – ohne den Vermieter vorher zu fragen? Dieser fühlte sich übergangen und kündigte. Das Landgericht sah es anders und argumentierte zum einen mit der langjährigen Beanstandungsfreiheit und außerdem damit, dass dem Vermieter auch bei vorhergehender Anfrage nichts anderes übrig geblieben wäre, als „ja“ zu sagen. Zudem sei die Gebrauchsüberlassung insgesamt nicht geeignet gewesen, die wirtschaftlichen oder rechtlichen Interessen der Vermieterin mehr als nur unwesentlich zu beeinträchtigen.

Ein Wunder! Ein Wunder! Berliner Zeitung legt Unglaubliches offen

Wie die Berliner Zeitung am 9.1.2018 berichtete (zitiert nach wi 2/2018), sinke die Zahl der Gerichtsprozesse zwischen Mietern und Vermietern. In der Tat belegt eine Statistik des Deutschen Mieterbundes, dass sich die Zahl der Prozesse vor den Amts- und Ladgerichten auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung begeben hat. Was insoweit nicht überrascht, als 97 Prozent aller Beratungsfälle außergerichtlich gelöst würden.

Graffitibeseitigung als Betriebskosten? Das Amtsgericht Berlin-Neukölln sieht's so (Urteil vom 1.3.2017)

Entgegen „landläufiger“ Meinung, dass es sich bei Graffitibeseitigung um Instandhaltung handelt, vertritt das AG Berlin-Neukölln eine vermietetfreundlichere Meinung. Die Argumentation hat durchaus Charme: soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Maßnahmen handele, die sich auf die Reinigung der Fassade von der angebrachten Farbe beschränke, sei die Klassifizierung als Instandhaltung nicht sachgerecht, da der Vermieter lediglich einen status quo (optischer Zustand der Fassade) gewährleiste, ohne die Lebensdauer der Gebäudesubstanz zu verlängern. Graffitientfernung ähnele daher einer Gebäudereinigung.

Ob sich diese Ansicht durchsetzen wird, bleibt abzuwarten.

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.