

Ausgabe 3 /2018

Inhalt:

---

### In eigener Sache

Einfach tierisch – ein Wohnungshai mit Wolfscharakter...!

---

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

An Nachwuchsarmut herrscht kein Mangel

Soziale Belange versus Eigentum – ein krasser Fall für das AG München

Modernisierungen mit Schmackes und die Grenzen der Mietertoleranz

Datenschutz geht alle an – auch Kinder

Gedanken zur Graffitiabeseitigung – kleiner Abriss unterschiedlicher Ansichten

Endenergieverbrauch der privaten Haushalte im Zeitablauf

Ein Tiger auf dem Sprung ... arbeitet!

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](mailto:muenchen@bavariatreu.de)  
Internet: <http://www.bavariatreu.de>

Redaktion: Werner Augustin

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

## **In eigener Sache**

### **Einfach tierisch – ein Wohnungshai mit Wolfscharakter...!**

Gehören Sie auch zu denjenigen, die anstatt fernzusehen lieber zu einem guten Buch greifen, in der Zeitung nur noch dem Feuilleton trauen und ansonsten froh sind, mit einem Glas Wein in der Hand das Abendrot willkommen heißen zu dürfen? Wenn dem so ist, haben Sie sicher Verständnis dafür, dass der Leitartikel dieses Mandantenbrief 3/2018 weitgehend stressfrei daherkommt. Keine Krisen, Katastrophen, Kalamitäten, nein, es plätschert nur so dahin, sozusagen in einem fort. „Des Mietrechts kleine Farm“ öffnet die Blicke in das wahre Leben, in dem es menschelt und auch tiert. Dem Verfasser ist soeben zu Ohren gekommen, dass ein Gericht entschieden hat, einem Hahn feste Kräh-Zeiten zuzuweisen und so fragt er sich, was des Gockels Streben ist, diesem Regelwerk treulich beizutreten.

Auch Fröschen gab man Auflagen. Mit fürwahr karger Erfolgsaussicht. Auf Störung der Nachtruhe müsse man als Justiz schon reagieren können, was aber tun, wenn die Gutesten ihrem liebestrunken' Quaken unter den Fittichen des Bundesnaturschutzgesetzes frönen? Hier möchte man lieber kein Organ der deutschen Rechtspflege sein oder einem solchen angehören! Sollten Sie gerade Mandantenbrief 1/2018 zur Hand haben, können Sie noch einmal gemütlich über den Einsatz von Mäh-Schafen (Rasenmäh...) und dessen Vergütung in der Betriebskostenabrechnung nachschmökern.

Sind Sie ein Fan von ökologisch unbedenklicher Ungezieferbekämpfung? Ja? Dann haben wir schon den passenden Fall für Sie: einem Mieter wurden dafür, dass eine lebendige Katze den Mäusen im Anwesen das Leben erst schwer- und dann letztlich unmöglich machte, 350 Euro in Rechnung gestellt. Wie dieses, werden Sie fragen. Ganz einfach; man hatte die Katze mit dem Taxi zur Stätte ihres Wirkens chauffiert.

Gut. Weiter. Man denke nun an eine Kombination aus Euter, Wolle, Federn, gedrungenem Torso und kurzem Rüssel. Richtig, das wäre die eierlegende Wollmilchsau. Dass sich da immer noch eine Schippe nachlegen lässt, bewies ein sprachlich versierter, besonders die optischen Sinne anfeuernder Mieter, der seinen Vermieter einen „Wohnungshai mit Wolfscharakter“ hieß. Die Bilder ziehen einen in den Bann, nicht wahr? Schauerliches zeichnet sich ab – Kopfkino die Erste – klack! Sofort schwimmt er los, in schlangenhafter Anmut, das Maul voller reißender Hauer, vielleicht steckt auch jemand drin, nimmt Kurs auf das Wohnzimmer, saust an der Musikanlage vorbei, taucht blubbernd unter dem Esstisch durch und windet sich sodann durch den Flur, nun gehüllt in grauen Pelz, wo er hinfort schreitet, einsam, aber glücklich, ein paar Schafe reißt (bitte nicht die Mäh-, denn die werden noch für die Betriebskosten gebraucht), sodann mit seiner Beute zurücktaucht, dabei den Mond anheult, und, wenn er nicht von mutigen Zeitgenossen mittels neuzeitlichem Gerät zur Strecke gebracht wurde, seinem schaurig' Tun kein Ende ist. Bis in alle Ewigkeit.

Die Richter erkannten hier übrigens keine schlimme Herabwürdigung und ließen den „Wohnungshai mit Wolfscharakter“ im sanktionsfreien Kuriositätenkabinett zurück, wo die märchenhafte Phrase fortan mit der „talentfreien Abrissbirne“ (vgl. Mandantenbrief 2/2016) um den Ehrenplatz ringt.

Und da man aufhören sollte, wenn's am schönsten ist, machen wir jetzt Schluss.

### **An Nachwuchsarmut herrscht kein Mangel**

Wie die Immobilien-Zeitung (Abruf vom 14.2.2018) berichtet, ergab eine im Jahr 2017 unter Wohnungsunternehmen (Genossenschaften, Gesellschaften, Haus- bzw. Wohnungsverwaltungen) abgehaltene Umfrage dass es doch nicht einfach ist, qualifiziertes Personal zu finden. Fast 55 % der Befragten äußerten sich in diesem Tenor. In den Jahren zuvor waren es „nur“ 46 % bzw. 39 % gewesen. Besonders steinig gestaltete sich die Rekrutierung technischer Führungskräfte, so 74 % der angesprochenen Unternehmen. Wobei dies natürlich auch darauf zurückzuführen sei, dass in diesen technischen Feldern nur selten ausgebildet werde. Aber selbst an kaufmännische Sachbearbeiter sei nicht ganz leicht ranzukommen. Der Trend selbst auszubilden (70 % der Unternehmen) sei allerdings ungebrochen. Wenig überraschend an der Studie sei, dass der Anteil älterer Mitarbeiter (Führungs- aber auch Fachkräfte) deutlich zugenommen habe.

### **Soziale Belange versus Eigentum – ein krasser Fall für das AG München (Urteil vom 30.12.2016)**

...und noch krasser für die Mieterin, welche seit 1958 in einer Münchener Altbauwohnung (100 m<sup>2</sup>) für zuletzt knapp 520 Euro (netto) „hauste“. Der Vermieter kündigte eines Tages eine Modernisierung an. Diese betraf Balkonanbauten, einen Außenaufzug, Isolierverglasung und dreiadriges Stromkabel. Die Mieterhöhung sollte rund 750 Euro betragen, worauf die Mieterin ihre Zustimmung verweigerte. Sinngemäß sei die „Luxusmodernisierung“ nur vorgeschoben, um die alten Mietparteien aus dem Haus zu vertreiben. Ferner läge bei der angedachten Mietanpassung ein Härtefall vor.

Das Amtsgericht hat die Mieterin zur Duldung der Baumaßnahmen verpflichtet. Die Modernisierung diene der Erhaltung der Gebrauchs- und Vermietungsfähigkeit des Anwesens. Außerdem könne im konkreten Fall von „Luxusmodernisierung“ keine Rede sein, da der sich nach den Baumaßnahmen ergebende Standard heutzutage gemeinhin nachgefragt werde. Über die Rechtmäßigkeit der angedachten Mieterhöhung, so das Gericht weiter, sei in diesem Zusammenhang allerdings noch nicht entschieden. (Anm. d. Red.: wovon die Mieterin ja nun „viel“ hat...)

### **Modernisierungen mit Schmackes und die Grenzen der Mietertoleranz (BGH, Urteil vom 21.11.2017)**

Anders als im oben angesprochenen Münchner Fall wollte ein Berliner Vermieter ein ganz großes Rad drehen: Fassadendämmung, Isolierung von Dach und Bodenplatte, neue Fenster und Türen, Elektroarbeiten, Änderung des Zuschnitts, neuer Wintergarten, Terrasse, und... und... und, ja, über 460 Euro mehr pro Monat! Der Mieter sei nicht zur Duldung der Modernisierung verpflichtet, so der BGH. Bei den geplanten Maßnahmen handele es sich nämlich nicht um Modernisierungen, sondern es solle etwas Neues entstehen.

## **Datenschutz geht alle an – auch Kinder!**

Der Berliner Beauftragten für Datenschutz ist es zu verdanken, dass heute eine sehr kindgerechte Webseite zum Datenschutz für Grundschul Kinder im Netz steht ([www.data-kids.de](http://www.data-kids.de)). Die Kleinen können nun gemeinsam gleichsam spielerisch die Welt der Daten und ihrer Sicherheit erkunden. Hierzu stehen ihnen originelle Figuren zur Seite, wie etwa Data-Rob 1.0 („Diedi“), Der Cookie (Spitzname „Kräppel“ = Pfannkuchen) oder das Duo Klodwig und Lodwig von Datenfang, besser bekannt als „die hinterlistigen Zwillinge“. Anhand pädagogisch sinnvoller Beispiele werden die jungen „Surfer“ an die Brisanz des Themenkomplexes herangeführt.

## **Gedanken zur Graffiti beseitigung – kleiner Abriss unterschiedlicher Ansichten**

Sie erinnern sich? In MB 1/2018 informierten wir über ein Urteil des Amtsgerichts Berlin-Neukölln (1.3.2017), wonach es sich bei Kosten der Graffiti beseitigung um Betriebskosten handele. In Kommentaren und Foren kursiert aber überwiegend die gegenteilige Meinung. Egal. Denn selbst wenn es sich bei der Beseitigung von Graffiti primär um Instandhaltung handeln sollte, scheint -hier ein wenig spekulativ angenommen- die Möglichkeit gegeben, die Beiträge für eine entsprechende Vandalismusversicherung unter bestimmten Voraussetzungen in der Betriebskostenabrechnung anzusetzen. Einschlägiges Schrifttum zeigt sich in diesem Punkt jedenfalls recht tolerant.

## **Endenergieverbrauch der privaten Haushalte im Zeitablauf**

Eine interessante Statistik findet sich auf [www.statista.com](http://www.statista.com). Untersucht wurde -in einem Dekadensprung- für die privaten Haushalte die prozentuale Verteilung der Verbrauchsgruppen Heizung, Warmwasser, Haushaltsgeräte und Beleuchtung. Demzufolge betrug im Jahr 2005 die Verteilung 73 %, 11 %, 14 % und 2 % und zehn Jahre später dann 71 %, 12 %, 15 % und 2 %.

Bei aller „relativen Konstanz der Relationen“ soll aber nicht verschwiegen werden, dass der absolute Endenergieverbrauch in diesem Zeitraum von 694 Terawattstunden auf 651 Terawattstunden gesunken ist, was immerhin gute 6 % ausmacht. Und dies trotz einer in diesen zehn Jahren um ca. 1,3 Millionen deutlich angestiegenen Anzahl der privaten Haushalte.

## **Ein Tiger auf dem Sprung ... arbeitet! – EuGH, Urteil vom 21.2.2018**

Verbringt ein Arbeitnehmer zuhause „Bereitschaftszeit“, um einem kurzfristigen Ruf des Arbeitgebers zu harren (oder vielmehr nicht...), so ist diese als „Arbeitszeit“ anzusehen.

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.