

Ausgabe 1 /2019

Inhalt:

In eigener Sache

Rom und seine Wuchermieten

Wohnungswirtschaft aktuell / Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

Schlumpfhausen versus Megacity – in wie weit können Mietenspiegel aus der Nachbarschaft herangezogen werden?
(AG Darmstadt, Urteil vom 10.10.2017)

„Ruhe!“ „Klappe!“ „Gusch!“ – Beschränkung des Rederechts auf einer Eigentümerversammlung
(LG Frankfurt a. M., Urteil vom 7.6.2018)

Briefkastenanschrift kann ausreichen – wenn auch Briefe in diesem Kasten ankommen!
(BFH, Urteil vom 13.6.2018)

Inserenten aufgepasst!
Was Hacker so alles anstellen...

Durchblick auf Vermieterkosten? Von wegen!
BGH, Beschluss vom 21.8.2018

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

Rom und seine Wuchermieten

„Wir steigen die Treppen des Hauses Stufe für Stufe höher. Wenige Meter über uns mutiert das, was bis eben noch ein Stimmengewirr war, in eine lautstarke Auseinandersetzung. Das Geschrei ruft auch andere Mieter auf den Plan, sich über das Treppengeländer zu beugen. In der Mitte der Treppe steht eine füllige Frau mit rabenschwarzen Haaren, die ihr zum Teil über die Schultern fallen, und verweigert drei Männern den Durchgang. Ihre dunklen Augen leuchten wütend. In einem Arm hält sie einen wenige Monate alten Jungen an sich gepresst, ... fuchtelte ... wild in der Gegend herum und redet laut. ... Die drei Männer stehen schweigend da. Die erste `Runde` ging zweifellos an sie. Zwei dieser Männer, so viel ist klar, sind einfache Hausmeister, die als Leibwächter fungieren. Der dritte Mann in der Mitte muss der Hauptgegner sein. Er ist groß und dünn, hat eine Adlernase und hohle Wangen und trägt einen dunkelroten Umhang, der doppelt um seine Schultern gelegt ist. Sein undurchdringlicher, eisiger Blick ist beunruhigend. Es ist der Blick eines Raubtiers, das weiß, dass es am Ende der Sieger ist, egal wie die Dinge sich entwickeln. Der Anlass des aufgeregten Streits ist ein auch heute noch gängiger: eine Mieterhöhung.“

Welch ein gieriger Unsympath, werden Sie denken. So einem schrappigen Typen wären die im Hier und Jetzt vor dem Kadi verhandelten Schmähsprüche wie *talentfreie Abrissbirne* oder *Miethai mit Wolfscharakter* (MB 3/2018) trefflich auf den dürren Leib geschneidert! Die umkämpfte Wohnung befindet sich in einer 1A-Lage und ... „kostet übrigens viermal so viel, wie in anderen Teilen ...“ (nicht von Sachsen, Thüringen oder Bayern etc..., sondern...) „des Römischen Imperiums“... „Laut Jérôme Carcopino kostete zu Zeiten Julius Caesars, also etwa 170 Jahre vor der Periode, die wir beschreiben, eine einfache Wohnung um die 2000 Sesterzen, eine Summe, mit der man sich unter Kaiser Trajan ein ganzes Landgut in Frosione hätte kaufen können.“ „In Rom hat jede *insula* einen Eigentümer. Aber er wird seine Mieten selten eigenhändig eintreiben, die `dreckige Arbeit` macht jemand anderer: ein professioneller Verwalter. ... Der Eigentümer überlässt dem Verwalter alle oberen Stockwerke für fünf Jahre und erwartet im Gegenzug `nur` die Miete in der Beletage, die häufig aussieht wie ein vornehmes Stadthaus – und auch so viel kostet. Der Verwalter seinerseits hat die Aufgabe, sich um die Pflege und Instandhaltung des Hauses zu kümmern, Mieter zu suchen, Streit zu schlichten und schließlich auch Mieterhöhungen durchzusetzen. ... Um Ordnung zu wahren, hat man regelrechte Überwachungsdienste aus Sklaven und Hausmeistern eingerichtet, die wiederum einem Sklavenaufseher unterstehen.“ Verwalter – ein cooler Job! „Wenn der Eigentümer ihm eine *insula* für 30 000 Sesterzen überlässt, kann er von den Untermietern mindestens 40 000 einnehmen. Das erklärt, warum Wohnen in Rom so teuer ist.“

(Zitate aus/nach „Ein Tag im alten Rom“, Goldmann, Taschenbuchausgabe März 2011, S. 98 ff.) Interessiert man sich für das Kaufkraftverhältnis von Sesterzen und heutigem Geld, findet man als Nachweis dessen, dass sich seit jener Zeit nicht viel verändert hat, folgenden Dialog unter www.geschichtsforum.de:

Helmut: Tach – kann mir jemand sagen, ob man Sesterze in Euro umrechnen kann und wie?

Antwort von hyokkose: So einfach umrechnen geht leider nicht. Ein Sklave kostete damals 2.500 Sesterzen. Aber wieviel Euro kostet ein Sklave heute?

Gute Frage! - > Die Antwort entnehmen Sie bitte Ihrem Lohnzettel...

Schlumpfhausen versus Megacity – in wieweit können Mietenspiegel der Nachbarstadt herangezogen werden? Das Amtsgericht Darmstadt äußert sich zu diesem Thema (Urteil vom 10.10.2017)

Im vorliegenden Fall hatte ein Vermieter einer Wohnung in einer Stadt mit 27.000 Einwohnern den Mietenspiegel der Nachbargroßstadt (155.000 Einwohner) für eine Mieterhöhungsbegründung herangezogen. Dem Mieter gefiel diese Argumentation mit Hinweis auf die Gemeindegrößen überhaupt nicht. So auch nicht dem Gericht. Sich auf den Mietenspiegel einer Nachbarstadt zu berufen sei vom Grundsatz her schon möglich, allerdings müssten die Orte dann auch in den Kategorien Wirtschaft, Kultur und sozialer Infrastruktur miteinander vergleichbar sein.

„Ruhe!“ „Klappe!“ „Gusch!“ Beschränkung des Rederechts auf einer Eigentümerversammlung (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 7.6.2018)

Stellen wir uns vor, ein Eigentümer möchte auf der Versammlung eine Frage stellen. Außer „äääh“ und „ööh“ geht nichts mehr, da man ihm andauernd ins Wort fällt, ein anderer Eigentümer stellt den Beschlussantrag, die Diskussion zu beenden, man einigt sich hierauf – und ... aus. Der verbal Abgeschnittene stellt sodann den Beschlussantrag, die Diskussion wieder anzuleiern, selbiger wird abgelehnt – und wieder ...aus. Das daraufhin angerufene Gericht sieht im völligen Abschneiden des Rederechts einen formellen Mangel, der sich auch auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe. Um die Versammlung ordnungsgemäß abzuwickeln, könne die Redezeit zwar beschränkt werden, aber nicht „auf null“ (d. Red.). Beim Rederecht handele sich nämlich um ein elementares Teilhaberecht des Eigentümers, da dieses die Möglichkeit biete, auf die Willensbildung der anderen Eigentümer einzuwirken. Eine Einschränkung des Rederechts solle daher so „schonend“ wie möglich erfolgen. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit hätte man statt des Ausschlusses von Wortmeldungen auf die Möglichkeit weiterer, allerdings zeitlich begrenzter Diskussionsbeiträge hinweisen müssen.

Briefkastenanschrift kann ausreichen – wenn auch Briefe in diesem Kasten ankommen! (BFH, Urteil vom 13.6.2018)

Das Thema ist nicht neu. Kann ein Unternehmer Vorsteuer aus einer Rechnung ziehen, in der der Aussteller lediglich eine „Briefkastenanschrift“ angibt? Obwohl der Aussteller an dieser Adresse überhaupt keine wirtschaftliche Aktivität entfaltet? In der Vergangenheit hatte man in diesen Fällen einen Vorsteuerabzug verweigert. Erst nachdem der EUGH die Ordnungsmäßigkeit der Eingangsrechnung bejaht hatte, ließ sich auch der BFH erweichen und gab den Vorsteuerabzug frei.

Was natürlich keinen Freibrief für „Scheinadressen“ darstellt. Und – ganz wichtig: die auf der Rechnung bestätigte Leistung muss tatsächlich erbracht worden sein und der Leistungszeitpunkt ist korrekt zu benennen. Das sollte aber von vorneherein klar sein...

Inserenten aufgepasst! Was Hacker alles so anstellen...

Stellen wir uns vor, ein Wohnungsunternehmen inseriert ein nettes Apartment zur Vermietung. Das Apartment befinde sich in einer Kleinstadt in ländlicher Umgebung. So weit, so gut.

Eines schönen Tages steht das Telefon nicht mehr still und der elektronische Postkasten platzt. Was ist geschehen? Ein Blick auf das eigene Inserat unter www.immobilienkumpel25.de lässt Schlimmes ahnen. Aus dem braven Apartment in der kleinen Stadt ist eine großzügige Loft-Wohnung in Berlin Prenzlauer Berg geworden, Kaltmiete € 8,50, bestens geschnitten, belichtet und besonnt, inmitten einer trendigen Kneipenszene. Und wer da alles Interesse bekundet hat! Hunderte von Bewerber/innen sind gelistet, teilweise mit Foto, Email-Adresse und Telefonnummer.

Was ist geschehen? Hacker haben das Immobilienkumpel-Benutzerkonto unseres beklagenswerten Wohnungsunternehmens geknackt und eine Wohnung eingestellt, die sie und verbündete Unholde für ein paar Tage gemietet haben („A..BNB“). Seelenruhig lässt ein böser, in feinen Zwirn gehüllter Mensch die arglosen Bewerber/innen in diese Wohnung, parliert in feinstem Maklerdeutsch und nimmt zu guter Letzt irgendwelche „Sicherheitsleistungen“, „Anmelde- oder Bearbeitungsgebühren“, „Kautionen“ und wer weiß, was noch alles, entgegen. Am Ende des Tages teilen sich die Bösewichte den Zaster, machen's Licht aus, geben den Schlüssel bei ihrem Vermieter ab, ziehen sich die Gummimasken vom Gesicht und entschwinden händereibend in alle Winde.

So ähnlich hat sich ein realer Fall abgespielt. Dem betroffenen Wohnungsunternehmen blieb danach nichts anderes übrig, als den Fall unverzüglich der datenschutzrechtlichen Aufsichtsbehörde zu melden. Diese stellte natürlich Fragen. Beispielsweise nach den Zugangsberechtigten, der Passworrichtlinie und anderen sicherheitsrelevanten Details. Zumindest konnte das Unternehmen darlegen, die Mindeststandards in Sachen Sicherheit eingehalten zu haben. So sei eine Passworrichtlinie in Kraft, die „Geheimnisträger“ habe man entsprechend „eingeschworen“ und auch Soft- und Hardware seien auf dem Stand der Zeit gewesen.

**Durchblick auf Vermieterkosten? Von wegen!
(BGH, Beschluss vom 21.8.2018)**

Sachen gibt's... In einem ehemaligen Fabrikgebäude mit großzügiger Fensterfront befindet sich eine Loft-Wohnung. Teile des Glassegments lassen sich nicht öffnen. Der Vermieter lässt die Fensterfassade zweimal jährlich reinigen -netterweise auf eigene Kosten- und legt auch Wert auf die Feststellung, dass hierzu keine Rechtspflicht bestehe. Die Mieter sehen das ganz anders und begehren auf dem Rechtsweg eine vierteljährliche Reinigung. Schließlich gehe die Verschmutzung sehr schnell vorstatten, was den Wohnwert mindere. Zudem sei das Reinigen der starren Fensterteile sehr beschwerlich. Der BGH urteilte nüchtern. So könnten die Mieter beispielsweise auf eigene Kosten eine Fachfirma beauftragen. Bloße Reinigungsmaßnahmen seien, so nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart, kein Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungsverpflichtung des Vermieters.

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.