



Besichtigung durch Käufer

Der geplante Verkauf einer vermieteten Immobilie kann für den noch in dem Objekt lebenden Mieter lästig werden. Denn er muss damit leben, dass Kaufinteressenten die Wohnung oder das Haus besichtigen wollen. Immer wieder wird darum gestritten, wann und wie oft solche Besuche zu dulden sind. Kommt keine Einigung zustande, dann muss ein Gericht die Frage klären, wie das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am Main unter dem Aktenzeichen 24 U 242/08 im folgenden Fall.

Ein Eigentümer hatte den Nachteil, relativ weit entfernt von seiner vermieteten und zum Verkauf vorgesehenen Immobilie zu wohnen. Wollte er mit möglichen Käufern das Objekt besichtigen, so musste er aufwendig anreisen. Er versuchte deswegen, den Mieter zu verpflichten, dass dieser nach vorheriger schriftlicher Ankündigung alle vier Wochen samstags von 11 bis 12 Uhr den Zugang zum Anwesen gestatte. Der aber lehnte das ab. Solche Vereinbarungen schränkten ihn zu sehr in der Gestaltung seines Privatlebens ein. Gerade am Sonnabend sei das nicht zuzumuten.

Ein Zivilsenat des OLG Frankfurt hielt die vorgeschlagene Besichtigungslösung für zumutbar und vertretbar. Es bestehe schließlich „ein berechtigter Grund, das Hausanwesen mit Interessenten zu besichtigen“. Zwar dürfe das grundgesetzlich abgesicherte Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnräume dabei nicht verletzt werden, doch davon sei man hier weit entfernt. Die Richter schrieben ins Urteil: „Neben den Interessen der Beklagten an einem erlebnisreichen Samstag steht das Interesse der Kläger, die (...) anreisen müssen, an einer möglichst geringen Beeinträchtigung ihrer beruflichen Tätigkeiten und ihres Privatlebens.“

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Unverbindliche Wohnflächenangabe

Der Bundesgerichtshof (BGH) urteilte am 10. November dieses Jahres unter dem Aktenzeichen VIII ZR 306/09, dass ein Mieter die Miete nicht wegen Wohnflächenunterschreitung mindern kann, wenn im Mietvertrag ausdrücklich fest-

gelegt ist, dass nicht die im Vertrag genannte Wohnfläche, sondern die Anzahl der Räume zur Festlegung des Mietgegenstandes dient.

In dem vorliegenden Fall hatte die Mieterin eine Mietminderung wegen Flächenunterschreitung geltend gemacht, obwohl es im Mietvertrag heißt „Vermietet werden ... folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe zirka 54,78 Quadratmeter beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der vermieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.“ Da für die Mietsache nicht die Angabe der Quadratmeterzahl, sondern die Angabe der vermieteten Räume maßgeblich sei, sah der BGH in der Flächenabweichung keinen Mangel.

(BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen)

Zu lange Sanierungszeit

Wer ein leerstehendes Gebäude mit Mietwohnungen kauft, sollte nicht zu lange damit warten, es zu sanieren. Sonst muss er damit rechnen, dass ihm seitens der Steuerbehörden unterstellt wird, es gar nicht vermietbar machen zu wollen. Das Niedersächsische Finanzgericht hat in einem solchen Fall in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 11 K 12069/08 den Abzug der entstandenen Kosten als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgelehnt. Die Kläger hatten das vorher nahezu unbewohnbare Gebäude in Eigenarbeit saniert und dazu fast zehn Jahre gebraucht. Nach Ansicht des Finanzgerichts können Werbungskosten nur berücksichtigt werden, wenn die Renovierungsarbeiten „zielstrebig“ erfolgen, denn daraus könne abgeleitet werden, dass das Haus in absehbarer Zeit vermietet werden soll. Eine lediglich subjektive innere Absicht, später einmal vermieten zu wollen, reiche nicht aus, solange sie nicht anhand objektiver Umstände dokumentiert werden könne. Das Finanzamt hat somit nach Ansicht des Finanzgerichts den Werbungskostenabzug zu Recht abgelehnt.

(Wüstenrot)

Volle Mietminderung bei Schimmel

Schimmelt es in der Wohnung, so kann der Mieter die Miete mindern. Ist der Schimmelbefall so schlimm, dass eine normale Nutzung der Wohnung unmöglich ist, ist sogar eine Kürzung der Miete um 100 Prozent zulässig, urteilte das Amtsgericht München unter dem Aktenzeichen 412 C 11503/09. Im verhandelten Fall schimmelte es in allen Räumen einer erst im Jahr 2004 gebauten Wohnung. Selbst häufiges Lüften brachte keine Besserung, sodass es zum Streit zwischen Mieter und Vermieter kam. Die Mieter forderten die Beseitigung der Mängel und eine Mietminderung um 100 Prozent. Der Vermieter vertrat die Ansicht, dass das unzureichende Heiz- und Lüftungsverhalten Grund für den Schimmelbefall sei. Das von einem Sachverständigen beratene Gericht gab den Mietern in vollem Umfang Recht: Nur Dauerlüften könne verhindern, dass sich in der Wohnung Schimmel ausbreite. Von den Mietern könne dies jedoch nicht verlangt werden. In ihrem derzeitigen Zustand sei die Wohnung nicht zum Wohnen geeignet, (Immowelt)

BGH-Urteil

Kein Anspruch auf HDTV-Empfang

Der Wunsch, Fernsehprogramme in HD-Qualität zu empfangen, berechtigt Mieter nicht, eine Parabolantenne auf dem Balkon anzubringen. So entschied es der Bundesgerichtshof am 21. September 2010 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 275/09. Ein Anspruch auf die Installation einer Parabolantenne bestehe nur dann, wenn das Informationsinteresse des Mieters nicht auf andere Art, wie beispielsweise einen Breitbandkabelanschluss, befriedigt werde. Der Fall: Ein Mieter installierte eine Parabolantenne auf dem Balkon, um damit HDTV empfangen zu können. Der Vermieter forderte ihn daraufhin auf, die Antenne wieder zu entfernen. Nachdem das Berufungsgericht dem Vermieter Recht gab, wies der BGH die Revision des Mieters zurück.

(Haus & Grund)