



### Klimaanlage ist Herstellungsaufwand

Die Kosten für den erstmaligen Einbau einer Klimaanlage in ein bereits bestehendes, vermietetes Haus können in der Steuererklärung nicht als Erhaltungsaufwand geltend gemacht werden. Damit entfällt die Möglichkeit, sie sofort in voller Höhe abzuschreiben. Nach Auffassung des Finanzgerichts Nürnberg (Aktenzeichen I 304/2004) fallen solche Aufwendungen stattdessen steuerlich unter den „Herstellungsaufwand“. Bei dieser Besteuerung muss die Abschreibung der Kosten auf mehrere Jahre verteilt werden, in Anlehnung an die voraussichtliche Nutzungsdauer der Anlage.

Von „Herstellungsaufwand“ muss immer dann ausgegangen werden, wenn bisher nicht vorhandene Bestandteile in ein Gebäude neu eingefügt werden – auch wenn das Gebäude selbst schon Jahre alt ist. Bei einer Klimaanlage ist dies der Fall, wenn die Klimatisierung des Hauses bis zum Einbau der Anlage von keiner anderen technischen Installation wahrgenommen wurde.

Ein zusätzliches Kriterium für das Vorliegen von „Herstellungsaufwand“, das auch der Bundesfinanzhof als Maßstab heranzieht, wird im vorliegenden Fall ebenfalls erfüllt: Durch die Baumaßnahme wird der Gebrauchswert des Baues und damit die Möglichkeit seiner Nutzung deutlich verbessert. Für den Vermieter bedeutet dies, dass er künftig auch höhere Mieten verlangen kann. (Wüstenrot)

### Fristlose Kündigung bei Schimmel

Stellen Mieter kurz nach Abschluss des Mietvertrags in ihrer neuen Wohnung Feuchtigkeit und damit einhergehende Schimmelbildung fest, so dürfen sie wegen der möglichen Gesundheitsbeeinträchtigung fristlos kündigen, entschied das Landgericht Bremen unter dem Aktenzeichen 1 S 181/06. Im betreffenden Fall verweigerte der Vermieter nach der Kündigung die Rückzahlung der Kaution und forderte zudem weitere Mietzahlungen bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist. Seine

Begründung: Die Ursache lag am fehlerhaftem Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter. Das Bremer Gericht sah den Fall jedoch anders. Nach Anhörung von Zeugen stellte sich nämlich heraus, dass das Bauwerk mangelhaft war und die Schimmelbildung hierin ihre Ursache hatte. Die fristlose Kündigung der Mieter kurz nach dem Einzug war demnach rechtmäßig.

(Quelle Bausparkasse)

### Keine Räumungsfrist für säumigen Mieter

Zwar kann ein säumiger Mieter nach einer fristlosen Kündigung in manchen Fällen fordern, dass ihm eine Räumungsfrist gewährt wird. Doch das gilt nicht immer: Wenn nicht davon auszugehen ist, dass der Mieter zumindest während dieser Frist die laufenden Mieten zahlen wird, überwiegt das Interesse des Vermieters an der Räumung, urteilte das Oberlandesgericht Stuttgart unter dem Aktenzeichen 13 U 89/06.

Im verhandelten Fall zahlte ein Mieter längere Zeit keinen Cent Miete. Versprechungen an den Vermieter, er werde Mietrückstände bis zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgleichen, hielt er nicht ein. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und reichte Räumungsklage ein. Der Mieter wollte jedoch, dass ihm zumindest eine Räumungsfrist gewährt wird. Denn ohne die Frist stelle die Räumung für ihn und seine Familie eine unangemessene Härte dar.

Doch dieser Ansicht schlossen sich die Richter nicht an. Denn angesichts der mehrfachen Mahnungen des Vermieters und der weiterhin ausbleibenden Mietzahlungen hätte es dem Mieter klar sein müssen, dass Kündigung und Räumung bevorstünden. Er habe also ausreichend Zeit gehabt, sich darauf einzustellen. Dem Vermieter kann es nach Ansicht der Richter nicht zugemutet werden, dass sein Mieter während einer weiteren Räumungsfrist in der Wohnung bleibt, obwohl nicht einmal für diese Zeit sichergestellt ist, dass er Miete zahlt.

(ImmoWelt)

## BGH-Entscheidung

### Lockangebote bei Wohnungsmieten sind zulässig

Ein Vermieter kann vom Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Nach einem Urteil des für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20. Juni 2007 droht Mietern jetzt jedoch hier eine Erhöhungsfalle.

So dürfen besonders günstige Mieten auch in den Fällen angehoben werden, in denen sich seit Vertragsbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht verändert hat. Somit kann ein Vermieter mit einer niedrigen Einstiegsrente Interessenten für einen Mietvertrag überzeugen und dann nach einer bestimmten Frist die Miete plötzlich auf das ortsübliche Preisniveau anheben.

Im Streitfall hatte ein Vermieter eine Wohnung mit einem Quadratmeterpreis von vier Euro angeboten. Sie lag damit um rund 60 Cent unter den Vergleichsmieten. Zwölf Monate später forderte der Vermieter dann 4,26 Euro pro Quadratmeter, obwohl die Vergleichsmiete unverändert geblieben ist.

Der Mieter sah im ursprünglichen Mietpreis ein unzulässiges Lockangebot und verweigerte die Mieterhöhung. Der BGH erklärte jedoch die Mieterhöhung für rechtmäßig. Nur im Falle einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, die eine Mieterhöhung ausdrücklich ausschließt, wäre eine schrittweise Anhebung bis zur Höhe der Vergleichsmiete unzulässig, so urteilten die Richter unter dem Aktenzeichen VIII ZR 303/06.

(Quelle Bausparkasse)