



### Mietrecht: Hund erlaubt, Katze nicht

Ein Vermieter kann die Haltung von Haustieren von seiner Zustimmung abhängig machen und dies auch entsprechend vertraglich regeln. So darf er selbst dann, wenn anderen Mietern im Haus beispielsweise eine Hundehaltung erlaubt wurde, seine Zustimmung für eine Katze verweigern. Ein entsprechendes Urteil fällt das Landgericht Krefeld unter dem Aktenzeichen 2 S 46/06.

Unterschreibt ein Mieter einen Mietvertrag mit einer Klausel, dass „jede Tierhaltung, insbesondere die von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen“, der Zustimmung des Vermieters bedarf, so kann er später nicht darauf bestehen, Katzen ohne die Vermietererelaubnis in die Wohnung aufnehmen zu wollen. Im vorliegenden Fall half dem Katzenliebhaber auch nicht die Tatsache, dass andere Mieter im Haus einen Hund hielten. Diese hatten jedoch das Tier bereits zum Zeitpunkt des damaligen Einzugs besessen und die weitere Tierhaltung auch zur Bedingung für ihren Einzug gemacht.

Der Krefelder Richter sah die unterschiedliche Behandlung der zwei Mietparteien durch den Vermieter nicht als rechtsmissbräuchlich, sondern als sachgerecht an. Dem Vermieter ist es selbst überlassen, ob er im Einzelfall eine Haltung genehmigt.

(Quelle Bausparkasse)

### Gebäudekosten müssen alle tragen

Die Kosten für den Betrieb eines Personenaufzugs und für die Reinigung eines gesamten Treppenhauses müssen von allen Miteigentümern einer Wohnanlage getragen werden, da sie das Gemeinschaftseigentum betreffen. Nach einem Beschluss des Oberlandesgerichts Celle unter dem Aktenzeichen 4 W 241/06 gilt dies grundsätzlich auch dann, wenn beispielsweise ein Wohnungseigentümer aufgrund der Lage seiner Wohnung im Erdgeschoss solche Gemeinschaftseinrichtungen im Haus nicht oder nur höchst selten nutzt. Allerdings kann sich ein Wohnungseigentümer von der Beteiligung an den Auf-

wendungen für einen Aufzug oder die Treppenhauseinrichtung befreien lassen, wenn die Teilungserklärung des Hauses dies vorsieht. Sie legt nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes fest, welche Teile des Hauses Privateigentum darstellen und was genau zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Die Teilungserklärung eines Hauses kann nach Fertigstellung und Verkauf aller in ihm enthaltenen Eigentumswohnungen nur noch mit der Zustimmung aller Miteigentümer verändert werden – und diese dürften sich schwer tun, einem einzelnen Wohnungseigentümer Kostenersparnisse zu ihren Lasten zu genehmigen. Daher empfiehlt es sich, vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung die Teilungserklärung genau zu prüfen, ob sie im Einzelfall die gewünschte Vergünstigung gestattet.

(Wüstenrot)

### Anerkennung der Vermietungsabsicht

Die Finanzämter sehen es im Regelfall nicht gerne, wenn jemand über längere Zeit erhebliche Verluste aus Vermietung und Verpachtung geltend macht, aber im Gegenzug keine Einnahmen vorweisen kann. Dann verweigern sie häufig die steuerliche Anerkennung des Objekts mit der Begründung, es handle sich um „Liebhaberei“. Doch kann in begründeten Ausnahmen auch eine längere Verlustphase hingenommen werden.

Dazu hatte das Finanzgericht des Saarlandes unter dem Aktenzeichen 1 K 443/02 den Fall eines Hauseigentümers zu verhandeln, der zwar im Erdgeschoss ein Geschäft betrieb, doch die Wohnung darüber stand etwa ein Jahrzehnt leer. Trotzdem machte der Eigentümer negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Seine Begründung: Er habe immer vorgehabt, zu vermieten, doch wegen fehlenden Kapitals sei er nicht in der Lage gewesen, das Objekt in einen bewohnbaren Zustand zu bringen. Der Fiskus bestritt die Vermietungsabsicht.

Auch ein sehr lange andauernder Leerstand alleine sei noch kein Grund, einem Steuerzahler die Abschreibungsmöglichkeiten für seine Wohnung zu verweigern, stellten die Finanzrichter fest. Es könne

trotzdem ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Objekts und der beabsichtigten Vermietung bestehen. Hier sei das Argument der fehlenden finanziellen Mittel für die Renovierung durchaus schlüssig gewesen und habe einer rechtlichen Überprüfung standgehalten.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Schriftformerfordernis beim Mietvertrag

Befristete Mietverträge müssen schriftlich geschlossen werden. Wird die Schriftform nicht beachtet, gelten sie als auf unbestimmte Zeit geschlossen und sind innerhalb der normalen Fristen kündbar. Für die Wahrung der Schriftform nach Paragraph 550 BGB ist eine Vereinbarung im Mietvertrag ausreichend, dass das Mietverhältnis mit der künftigen Übergabe der Mietsache beginnt. Dabei ist es nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen XII ZR 178/04 unschädlich, dass wegen dieser Formulierung der konkrete Beginn und das Ende des Mietverhältnisses nicht aus dem Mietvertrag zu entnehmen sind.

Im betreffenden Mietvertrag wurde eine Festmietzeit von 15 Jahren vereinbart und darüber hinaus festgelegt, dass das Mietverhältnis „mit dem Ersten des Monats, der auf die Übergabe des bezugsfertigen Mietobjekts folgt“ beginnen sollte. Nach Auffassung der kündigenden Mieterin war aber aufgrund der fehlenden exakten Daten (Beginn und Ende) damit die Laufzeit des Mietvertrages nicht hinreichend genau bestimmt und seine Befristung wegen eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis unwirksam.

Der BGH sieht solche „Laufzeitklauseln“ jedoch als schriftformwährend an. Aus dem Mietvertrag sei ersichtlich, dass der Mietbeginn und das Mietende vom Zeitpunkt des Eintritts eines Ereignisses abhängig sind, der bei Abschluss des Vertrags noch ungewiss war. Dem Vermieter oder möglichen Rechtsnachfolgern ist daher bekannt, dass das Mietverhältnis nicht 15 Jahre nach Abschluss des Vertrags enden wird, sondern zu einem späteren Zeitpunkt, den sie ohne weiteres in Erfahrung bringen können.

(Quelle Bausparkasse)