



Recht und Steuern

Keine Mietminderung wegen Bellens

Dass ein in der Nachbarwohnung ständig bellender Hund einem Mieter die Nerven rauben kann, muss nicht weiter erläutert werden. Doch diese Geräusche müssen schon erhebliche Ausmaße annehmen, ehe man deswegen die Miete mindern darf. So zumindest entschied es ein Amtsrichter in Hamburg unter dem Aktenzeichen 49 C 165/05 in einem konkreten Fall.

Ein gelegentliches Bellen, so hieß es im Urteil, könne man noch nicht als Mangel bezeichnen – ebenso wenig „wie andere, mit der Wohnnutzung zwangsläufig verbundene nachbarliche Lautäußerungen wie Schritte, das Rauschen von Duschen oder Toilettenspülungen (...)“. All das gehöre, ebenso wie die Lebenszeichen eines Hundes, zu dem Geräuschspektrum, „das jeden Mieter eines Mehrfamilienhauses erwartet und das er dementsprechend vertragsgemäß hinzunehmen hat“.

Anders sehe es nur dann aus, wenn das Tier regelmäßig und lang anhaltend laut belle. Die Nachbarn hatten zwar behauptet, aber nach Überzeugung des Richters nicht beweisen können, dass der betroffene Hund tatsächlich bei jedem Fahrstuhlgeräusch und bei jedem Betreten des Treppenhauses durch Dritte anschlage.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Keine Ersatzpflicht bei Uraltgeräten

Was anfangs drin war, muss auch beim Auszug noch da sein. So lautet die Faustregel bei der Vermietung von Wohnungen. Ein Mieter sollte also nicht eigenmächtig irgendwelche Bestandteile der Einrichtung entfernen. Wenn er es trotzdem tut, dann wird er eventuell schadenersatzpflichtig. Bei sehr alten Gegenständen darf allerdings der Eigentümer auch nicht darauf hoffen, den kompletten Betrag für die Anschaffung eines neuwertigen Geräts zu erhalten.

In einem Fall, der vor dem Landgericht Berlin unter dem Aktenzeichen 65 S 152/05 verhandelt wurde, hatte

ein Mieter immerhin 14 Jahre lang in einer Berliner Wohnung gelebt, bevor er kündigte. Bei der Übergabe des Objekts stellte der Eigentümer fest, dass ein seiner Überzeugung nach beim Einzug noch vorhandener und damals bereits etwa zehn Jahre alter Elektroherd fehlte. Er kaufte als Ersatz ein neues Gerät und wollte die Kosten von seinem Mieter erstattet haben. Doch der Mieter erklärte, der Elektroherd sei bereits vom Voreigentümer wegen eines Wasserschadens entsorgt worden. Er könne also gar nichts für das Verschwinden und sei auch nicht bereit, sich finanziell an einer Neuanschaffung zu beteiligen.

Vom Amtsgericht, also in erster Instanz, war der Mieter zum Ersatz des Elektroherdes verurteilt worden. Das Landgericht allerdings entschied anders. Keinesfalls müsse ein neuwertiges Gerät statt des alten Ofens zur Verfügung gestellt werden. Über die Frage, wer denn genau für das Verschwinden des Einrichtungsgegenstandes verantwortlich sei, wollte das Landgericht erst gar nicht debattieren. Auf jeden Fall könne man nur auf den Restwert des Geräts abstellen. Und der liege bei einer Lebensdauer von über 20 Jahren fast bei Null.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Pflicht zum Winterdienst

Sinken die Temperaturen auf Null Grad und darunter, dann lauern auf Bürgersteigen, Straßen, Treppen und Plätzen viele Gefahren. Mal haben sich spiegelglatte Eisflächen gebildet, mal verbirgt sich der rutschige Untergrund unter frisch gefallenem Schnee. Eigentümer und Mieter von Immobilien haben grundsätzlich dafür zu sorgen, dass die Wege auf und vor ihren Grundstücken keine Gefahr für Passanten darstellen. Doch wie weit geht diese sogenannte Verkehrssicherungspflicht? Darüber müssen deutsche Gerichte im Einzelfall immer wieder entscheiden.

Streng genommen müsste ein Immobilienbesitzer rund um die Uhr mit Eimer, Sand und Schaufel bereit stehen, um gegen Schnee und Eis einschreiten und andere Menschen schützen zu können. Aber das ist niemandem zuzumuten. Deswegen legt die Justiz im-

mer wieder die Grenzen dafür fest, was die Allgemeinheit vom Einzelnen erwarten darf.

So war das Oberlandesgericht Brandenburg (Aktenzeichen 5 U 86/06) mit dem Fall einer Mieterin befasst, die ihr Haus um 4.45 Uhr verlassen wollte und dabei auf einer vereisten Treppe schwer gestürzt war. Die Brandenburger Richter entschieden: Um diese Zeit kann man noch nicht von nennenswertem Fußgängerverkehr sprechen, deswegen musste auch noch nicht geräumt sein.

Einen Mann aus München hatte es gut eine Stunde später als die Frau aus Brandenburg erwischt. Er wollte etwa um sechs Uhr zu seinem Auto, fiel aber bereits auf dem Gehweg hin und verletzte sich am Knie. Daraufhin verklagte er die Stadt München, weil deren kommunale Verordnung ein Räumen an Werktagen erst ab 6.30 Uhr vorschreibt.

Auch dieses „Winter-Opfer“ verlor jedoch seinen Prozess. Die Richter des Landgerichts München I (Aktenzeichen 6 O 23924/04) hielten die von der Kommune festgelegten Zeiten für angemessen. Eine Sonderregelung für besondere Witterungsverhältnisse, wie vom Kläger angeregt, verwirre die verkehrssicherungspflichtigen Bürger nur.

Nicht jedem Mieter kann es zugemutet werden, den in der Hausordnung vorgeschriebenen Räum- und Streuaufgaben tatsächlich nachzukommen. Kranke, alte und behinderte Menschen wären dazu oft gar nicht in der Lage. Allerdings müssen sie sich dann in anderer Form beteiligen – zum Beispiel, indem sie einen vom Eigentümer beauftragten professionellen Winterdienst (mit)finanzieren.

Das Amtsgericht Münster (Aktenzeichen 5 C 805/05) entschied das im Falle eines zu 90 Prozent schwer Behinderten. Der hatte zuvor in einem anderen Prozess feststellen lassen, dass er selbst nicht räumen könne.

Es gibt allerdings auch Situationen, in denen man die Verkehrssicherungspflicht etwas lockerer sehen muss, stellte das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 7 U 157/06) fest. Eine Gemeinde hatte einem Anwohner die Streupflicht übertragen, dessen Grundstück zwar an



eine Straße grenzte, zu der er aber weder rechtlichen noch tatsächlichen Zugang hatte. In diesem Fall schien es den Richtern willkürlich und damit nicht vertretbar, den Eigentümer zum Räumen zu zwingen.

Manchmal sind es ganz schöne Umwege, die ein Hauseigentümer gedanklich beschreiten muss, um für eine ordnungsgemäße Verkehrssicherung zu sorgen. So ging es in einem Fall des Landgerichts München II (Aktenzeichen 8 S 3428/05) um eine undichte Dachrinne. Normalerweise kein großer Anlass zur Sorge, aber in der kalten Jahreszeit tropfte aus der Rinne Wasser auf den Bürgersteig und bildete eine schwer erkennbare Eispfütze. Eine ältere Dame stürzte und brach sich das Sprunggelenk. Die Justiz verurteilte den Hauseigentümer zur Zahlung von Schmerzensgeld.

Unmögliches kann niemand leisten. Während eines Schneegestöbers oder Eisregens zum Beispiel wäre das Räumen komplett sinnlos, weil die Gefahrenstelle schlichtweg nicht zu sichern ist. Deswegen verlangt die Rechtsprechung solche dramatischen Einsätze auch nicht. In derartigen Fällen, so das Oberlandesgericht Celle (Aktenzeichen 9 U 220/03), reicht eine Beobachtung der Wetterlage – und ein Einschreiten zu dem Zeitpunkt, zu dem das auch halbwegs Erfolg verspricht.

Das Umweltbewusstsein der Menschen ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewachsen. Deswegen wird im alltäglichen Winterdienst auch weniger Salz angewendet als früher. Es gibt allerdings Situationen, in denen statt Split, Sand oder Asche das aggressivere Salz geradezu geboten sein kann, urteilte das Amtsgericht München (Aktenzeichen 261 C 11411/98). Bei gefrierendem Regen an der Ausfahrtrampe einer Tiefgarage etwa dürfe man Salz als das einzig wirksame Gegenmittel erwarten.

Wie oft muss während des Tages geräumt werden, wenn vom Himmel immer neuer Schnee fällt? Vor einiger Zeit befasste sich das Landgericht Bochum (Aktenzeichen 2 O 102/04) mit dieser Problematik. Es stellte dabei folgende Faustregel auf: Wurde morgens gründlich geräumt, dann reichen – bei fortgesetztem Schneefall – weitere Nacharbeiten zur Mittagszeit.

Gerichte schreiben den Schutz für Passanten in der Regel sehr groß. Sie verlangen allerdings auch einige Aufmerksamkeit von demjenigen, der sich bei Schnee und Eis in der Öffentlichkeit bewegt. Das Thüringer Oberlandesgericht (Aktenzeichen 4 U 646/04) hatte es mit einem Fußgänger zu tun, der wegen eines nachlässigen Hausbesitzers auf einem nicht gestreuten Gehweg gestürzt war. Weil er selbst die Gefahr hätte erkennen und darauf reagieren müssen, durfte er vom Grundstückseigentümer nur die Hälfte des eigentlich fälligen Schadenersatzes kassieren.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Streit um Grundsteuer

Steuern sind zu bezahlen. Dafür sorgt in der Regel schon der Staat mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln. Aber wenn zum Beispiel ein Immobilieneigentümer durch Vermietung seines Objekts deutlich weniger einnimmt, als es im Ortsvergleich üblich wäre, dann kann ihm die Grundsteuer in einem gewissen Umfang erlassen werden, entschied der Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen II R 5/05.

Im zugrunde liegenden Fall waren die ursprünglichen Pläne für die Vermietung einer größeren Immobilie deutlich optimistischer gewesen als die Realität. Mit einem Objekt in der Bundeshauptstadt sollten Gewinne erzielt werden. Statt dessen stand das Gebäude aufgrund schlechter Vermietbarkeit teilweise leer beziehungsweise die beabsichtigten Mieten konnten teilweise nicht erzielt werden.

Weil die Gesamterlöse um mehr als 20 Prozent unter dem üblichen Mietzins lagen, beantragte der Eigentümer einen Grundsteuererlass. Das Finanzamt wollte dies nicht zulassen. Die Beamten wiesen darauf hin, dass eine solche Maßnahme nur bei atypischen Umständen und vorübergehenden Ertragsminderungen infrage komme. Beides liege hier nicht vor, deswegen müsse der Antrag abgelehnt werden.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof sah die Angelegenheit nicht ganz so streng. Wichtig sei die Tatsache, dass tatsächlich eine Ertragsminderung nach dem Grundsteuergesetz vorliege. Ob diese

vorübergehend oder nicht vorübergehend sei, ob sie strukturell oder nicht strukturell bedingt sei, das spiele nicht die entscheidende Rolle. Allerdings darf den Steuerpflichtigen kein Verschulden an der Ertragsminderung treffen. Um dies auszuschließen, muss er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räume zu einem marktgerechten Preis bemüht haben.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Wirkungsdauer einer Abmahnung

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs stellen unpünktliche Mietzahlungen einen Grund zur (fristlosen) Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter dar. Dabei ist es unerheblich, ob die Grundmiete oder lediglich die Betriebskostenvorauszahlungen unpünktlich gezahlt werden.

Nach den meisten Mietverträgen muss die Miete bis zum 3. Werktag eines Monats beim Vermieter eingegangen sein. Fehlt dort eine entsprechende Vereinbarung, ergibt sich dieser Zahlungstermin aus § 556b des Bürgerlichen Gesetzbuches. Lässt der Mieter ohne gerechtfertigten Grund diese Zahlungsfrist außer Acht, so ist die Mietzahlung unpünktlich. Einer möglichen Kündigung muss allerdings stets eine Abmahnung vorausgehen, in der dem Mieter die Beendigung des Mietvertrages angedroht wird, falls er sein vertragswidriges Zahlungsverhalten nicht abstellt.

Doch wie lange gilt die Wirksamkeit einer solchen Abmahnung, wenn der Mieter zwischenzeitlich zahlt und dann wieder nicht? Das Landgericht Berlin musste sich mit der Frage befassen, ob eine solche Abmahnung „verbraucht“ sein kann, wenn der Mieter danach über einen längeren Zeitraum pünktlich die Miete zahlt und der Vermieter bei einem weiteren Verstoß sofort kündigt. In ihrem Urteil unter dem Aktenzeichen 62 S 412/07 schlugen sich die Richter auf die Seite des Mieters. Eine Kündigung müsse demnach immer in engerem zeitlichen Zusammenhang mit einer vorausgegangenen Abmahnung erfolgen. In diesem Fall hätte der Vermieter erst nach erneuter fruchtloser Abmahnung kündigen dürfen.

(Quelle Bausparkasse)