RECHT UND STEUERN

gif lobt Entwurf zur Mietspiegelreform

Nach fast vier Jahren Wartezeit seit dem letzten Referentenentwurf haben das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat (BMI) Ende September einen neuen Entwurf zur Novellierung der Mietspiegelverordnung und für eine entsprechende Änderung des BGB zur Anhörung an die Verbände herausgegeben. Die gif-Mietspiegelkommission begrüßte den Entwurf: „Wir freuen uns sehr, dass unser Bemühen um bessere Mietspiegel erfolgreich war. Wir werden jetzt gemeinsam mit den Verbänden und den Ministerien daran arbeiten, dass die Mietspiegelverordnung so gut wie möglich wird. Der vorliegende Entwurf ist sehr vielversprechend", so Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission.

Eine der zentralen Forderungen der Kommission ist berücksichtigt worden und bereitet ihrer Einschätzung nach auch den Weg für eine enorme Verbesserung der Datengrundlage: Bei den Erhebungen zum Mietspiegel soll künftig eine Auskunftspflicht bestehen. In der Praxis heißt das, wer als Mieter oder Vermieter zufällig ausgewählt wurde, muss nun an der Befragung verbindlich teilnehmen. Darin sieht die gif einen Quantensprung in der Steigerung der Datenqualität. Bisher seien die Ergebnisse wahrscheinlich häufig verzerrt, da bestimmte Mieterhaushalte oder Vermieter seltener an der Befragung teilnehmen als andere. Als Nebeneffekt würden Mietspiegel zudem deutlich kostengünstiger werden.

(gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.)

Wohnungswirtschaft ist zufrieden mit TKG-Novelle

Die Bauminister von Bund und Länder haben sich bei der Bauministerkonferenz in Weimar Ende September mit Blick auf die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) dem Vernehmen nach mehrheitlich für einen Erhalt der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren ausgesprochen. „Dies ist eine positive Nachricht für viele Mieterinnen und Mieter in Deutschland", sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner. „Die Wohnungsunternehmen werden so auch in Zukunft in der Lage sein, die Kostenersparnisse an ihre Mieter weiterzurreichen."

Auch Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zeigte sich zufrieden: „Der Beschluss der Bauminister ist ein gutes Signal für den Erhalt einer preiswerten TV-Grundversorgung für mehr als zwölf Millionen Mieterhaushalte in Deutschland. Die jahrzehntelang bewährte Lösung der Abrechnung des TV-Anschlusses über die Betriebskosten ist wesentlich preiswerter als jede Individualversorgung. Würde sie wegfallen, wären finanziell schwächere Haushalte wie Hartz-IV-Empfänger und Rentner die Leidtragenden. Auch mit Blick auf den Glasfaserausbau gilt es, das kostengünstige System zu erhalten. Deshalb begrüßen wir die heutige Entscheidung der Bauminister ausdrücklich."

(ZIA/GdW)

BGH: Umbau mit Augenmaß

Sanierungsarbeiten in Mietwohnungen und Mietshäusern bieten immer wieder Anlass zum Streit. Musste das wirklich schon sein? Wäre es nicht preiswerter zu machen gewesen? Welchen Anteil an den Ausgaben müssen die Mieter bezahlen? So lauten die häufigsten Fragen. Die höchsten deutschen Zivilrichter haben darauf kürzlich eine wegweisende Antwort gegeben (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 81/19). Das Fazit: Eigentümer können die Modernisierungskosten zwar umlegen, ihnen sind dabei aber gewisse Grenzen gesetzt.

In dem verhandelten Fall zahlte eine Mieterin monatlich etwas mehr als 300 Euro für ihre Wohnung. Doch dann setzte der Vermieter zu einer Art Generalsanierung an – unter anderem erneuerte er Treppenhausfenster, Wohnungstüren, Briefkästen und Haustüren. Zwei Mieterhöhungen binnen eines Jahres hätten am Ende dazu geführt, dass die Frau über 400 Euro mehr im Monat hätte bezahlen müssen. Das schien der Betroffenen deutlich überhöht, zumal sie die Notwendigkeit mancher Arbeiten bestritt.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Mieterin nicht in vollem Umfang an den Kosten beteiligt werden dürfe. Bei den Umbauten sei zwischen Modernisierung (Verbesserung des Wohnwerts) und Instandhaltung (Erhalten der Bewohnbarkeit) zu unterscheiden. Für Letzteres ist der Eigentümer alleine verantwortlich. Bei der Modernisierung darf er die Mieter zur Kasse bitten – allerdings ist hier ein möglicher Instandhaltungsanteil abzuziehen. Sonst sei es einem Eigentümer möglich, sich unter dem Deckmantel der „Modernisierung" tatsächlich fällige Erhaltungsmaßnahmen bezahlen zu lassen. Im konkreten Fall – es ging um bis zu 60 Jahre alte Bauteile wie etwa die Wohnungstüre – sei die Lebensdauer schlicht „bereits zu einem sehr großen Teil abgelaufen" gewesen.

(LBS Infodienst)

Eigentümer: zweckwidrige Nutzung untersagbar

Eigentümer und Mieter von Teileigentum müssen ihre nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume so nutzen, wie dies in der Teilungserklärung geregelt ist. Die Eigentümergemeinschaft kann in der Regel gegen eine Nutzung vorgehen, die nicht der festgelegten Zweckbestimmung entspricht, falls sie dadurch beeinträchtigt wird. Das geht aus zwei aktuellen Urteilen des Bundesgerichtshofs (BGH) hervor. In einem Fall (Aktenzeichen V ZR 271/18) nutzte ein Mieter das Teileigentum als Eisdiele mit Tischen und Stühlen im Freien, obwohl es in der notariellen Teilungserklärung als „Laden" ausgewiesen war. Die Eigentümergemeinschaft beschloss mehrheitlich, dagegen zu klagen, und bekam Recht. Laut dem Urteil beeinträchtigt eine solche Eisdiele die Eigentümer mehr als ein Laden, da insbesondere der Verzehr des Eises im Freien typischerweise mit mehr Lärm verbunden sei.

Anders entschied der BGH dagegen in einem weiteren Fall (Aktenzeichen V ZR 203/18), bei dem ein Verein eine angemietete Einheit als „Eltern-Kind-Zentrum" nutzte. Obwohl die Einheit in der Teilungserklärung als „Laden mit Lager" ausgewiesen war, sah der BGH das betriebene Zentrum als zulässig an. Zwar gehe von dieser Nutzung mehr Lärm aus als von einem Laden. Nach § 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes seien jedoch Kindertageseinrichtungen und vergleichbare Angebote für Kinder privilegiert. Die Anwohner müssten den damit verbundenen Lärm hinnehmen. Unzulässig wäre das Eltern-Kind-Zentrum laut der Entscheidung nur, wenn die gesamte Anlage ausschließlich zum Wohnen diene oder eine spezielle Zweckbestimmung habe, zum Beispiel als Ärztehaus.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH