

4 Urteile zu Wartungskosten für Rauchmelder, Wohnrecht und wann ins Heim? Mobilfunkanlage vermietet, Nein zum Balkon

Im Mietvertrag ist eigentlich das Miteinandern zwischen Vermieter und Mieter geregelt. Nun hier geht es in erster Linie den vertragsgemäßen Zustand von Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer an. Doch die Bedürfnisse vieler Menschen reichen über die eigentlichen Wohnräume hinaus. In unseren Beispielen geht um Wartungskosten für Rauchmelder, Wohnrecht und wann ins Heim? Mobilfunkanlage vermietet, Nein zum Balkon

Wer zahlt den Schutz? - Mieter und Vermieter streiten um Wartungskosten für Rauchmelder



Die Installation von Rauchmeldern in Wohnräumen wird von Fachleuten schon seit langem als Vorsichtsmaßnahme empfohlen. Wenn ein Feuer ausbricht, dann kann nämlich ein frühzeitiges Warnsignal lebensrettend sein. Doch solche Rauchmelder müssen regelmäßig überprüft werden, damit man sich auf sie verlassen kann. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS darf der Eigentümer einer Wohnung die Ausgaben dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

Der Fall: Ein Eigentümer hatte in der von ihm vermieteten Wohnung neue Rauchmelder anbringen lassen. Einmal im Jahr sollten diese von einer darauf spezialisierten Firma überprüft und gewartet werden. Diese Ausgabe betrachtete der Eigentümer als Betriebskosten und forderte den Betrag von den Mietern ein. Die

Betroffenen waren damit nicht einverstanden und verweigerten eine Bezahlung. Sie wiesen vor Gericht darauf hin, dass ihr Vertrag eine solche Umlage nicht vorsehe. Außerdem müsse man auch bedenken, ob nicht die Mieter selbst in der Lage seien, die regelmäßige Kontrolle der Geräte durchzuführen.

Das Urteil: Die Wartung eines Rauchmelders falle eindeutig unter den Posten „sonstige Betriebskosten“ und sei damit auf die Mieter umlegbar, entschied das Amtsgericht Lübeck. Es handle sich hier um die „Überprüfung der Funktionsfähigkeit elektrischer Anlagen eines Mietobjekts“. Im Rahmen des Gebots der Wirtschaftlichkeit sei es dem Eigentümer auch erlaubt, diese Arbeiten an externe Dritte zu vergeben. Weil den Vermieter in diesem Falle die Verkehrssicherungspflicht treffe, könne man es ihm auch nicht zumuten, auf die ordnungsgemäße Erledigung der Kontrolle durch die Mieter zu vertrauen.

Amtsgericht Lübeck, Aktenzeichen 21 C 1668/07

Wohnrecht ja, Geld nein - Berechtigte musste aus Gesundheitsgründen ins Heim

Ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht kann sehr viel Geld wert sein, denn es besagt, dass jemand (oft auf Lebenszeit) Anspruch auf die Nutzung einer Immobilie hat. Doch was geschieht, wenn der Berechtigte aus gesundheitlichen Gründen in ein Altenheim wechseln muss und von dort voraussichtlich nicht mehr in die Immobilie zurückkehren wird? Mit dieser Konstellation musste sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Ziviljustiz befassen.

Der Fall: Im Alter von über 80 Jahren wurde eine Frau zum Pflegefall und sie verließ deswegen zwangsläufig das Obergeschoss eines Hauses, in dem sie ein seit Jahrzehnten eingetragenes unentgeltliches, lebenslanges Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht besaß. Die Frau war nicht in der Lage, die Heimkosten aus eigenen Mitteln zu begleichen. Deswegen machte sie beim Eigentümer des Hauses eine Nutzungsentschädigung für die Wohnung in Höhe der ortsüblichen Miete (etwa 600 Euro monatlich) geltend. Der aber verweigerte die Zahlung und vertrat die Meinung, das Wohnrecht sei erloschen, weil es die Frau nach objektiven Kriterien nicht mehr wahrnehmen könne.

Das Urteil: Die zuständige Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg gab nach eingehender juristischer Prüfung am Ende keiner der beiden Parteien Recht. Denn die alte Dame habe lediglich ein höchstpersönliches Wohnrecht. Wenn sie es nicht ausüben könne, gebe es für sie deshalb weder Geldersatz noch einen Anspruch auf Zustimmung zur Vermietung. Andererseits sei sie auch nicht zur Aufgabe des Wohnungsrechts verpflichtet, wenn der Eigentümer nicht zur Zahlung eines Ausgleichs dafür bereit sei. Die Parteien können die „Patt-Situation“ also nur einvernehmlich lösen.

Landgericht Heidelberg, Aktenzeichen 7 O 14/09

Dach brachte Geld - Immobilieneigentümer hatte Fläche für Mobilfunkanlage vermietet



In Zeiten der immer weiter verbreiteten Mobilfunknetze sind auch strategisch günstig gelegene Punkte in Städten begehrt, auf denen die großen Antennen der Betreiber angebracht werden können. Die Firmen sichern sich in der Regel solche Flächen durch Geldzahlungen. Strittig war dabei allerdings, wie solche Einnahmen der Immobilieneigentümer steuerlich zu betrachten sind. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS gelten sie als normale Miete.

Der Fall: Der Eigentümer eines Hauses hatte für einen vierstelligen Euro-Betrag pro Jahr gestattet, dass Mobilfunkunternehmen auf dem Dach Antennen anbrachten. Versteuern wollte er diese Einnahmen allerdings nicht, denn er vertrat die Meinung, es handle sich hier um eine (steuerfreie) Entschädigungszahlung für das hohe Strahlenrisiko, das von einer solchen Anlage ausgehe. Der Fiskus hielt diese Argumentation für willkürlich. Die Zahlungen der Unternehmen für die Nutzung der Dachfläche seien ganz normal als Einkommen aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern, eine Ausnahmesituation liege hier nicht vor.

Das Urteil: Schon die Überschrift der Vereinbarung, so hieß es in der Urteilsbegründung

Saarländisches Finanzgericht, Aktenzeichen 2 K 1260/07

der Finanzrichter, sage klar aus, worum es gehe. Hier sei nämlich von einem „Mietvertrag“ die Rede. Das könne man im Grunde nicht missverstehen. Selbst wenn von der Anlage eine Gesundheitsgefährdung ausgehe, wie vom Hauseigentümer behauptet, ändere das nichts am Mietverhältnis. Das sei zum Beispiel bei der Vermietung eines Grundstücks für die Errichtung einer Tankstelle nicht anders - und auch dort könne es zu Verunreinigungen und zu gesundheitlichen Gefahren kommen.

Balkon als Belästigung? - Nachbar hatte sich gegen einen nachträglichen Anbau gewehrt



Niemand wird gerne dabei beobachtet, wenn er sich in der Freizeit in seinem Garten aufhält. Ausgerechnet in diesen Momenten würde man gerne seine Ruhe genießen. Deswegen fand es ein Hauseigentümer im Rheinland, vorsichtig formuliert, nicht besonders angenehm, dass sein Nachbar nachträglich einen Balkon-Anbau plante. Technisch war das kein besonderes Problem, juristisch hingegen schon. Denn der Nachbar des Balkonbauers wandte ein, hier sei das im Baurecht verankerte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt. Er lege Wert auf seine bisherige Ruhezone und empfinde den neu entstehenden „Beobachtungsposten“ als eine empfindliche Belästigung. Die Justiz wollte all diese Argumente nicht nachvollziehen. Ein Hauseigentümer im innerörtlichen Bereich müsse es hinnehmen, dass der Nachbar einen Balkon anbringen lasse, von dem aus er besondere Einblicke habe. Dass dies lange Zeit nicht so war, so die Richter, sei kein Argument dafür, dass es auch in Zukunft gelten müsse.

*Verwaltungsgericht Aachen,
Aktenzeichen 5 L 146/08*

Dr. Ivonn Kappel

Ivonn.Kappel@dsgv.de



Laksmibai schwingt die

Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.