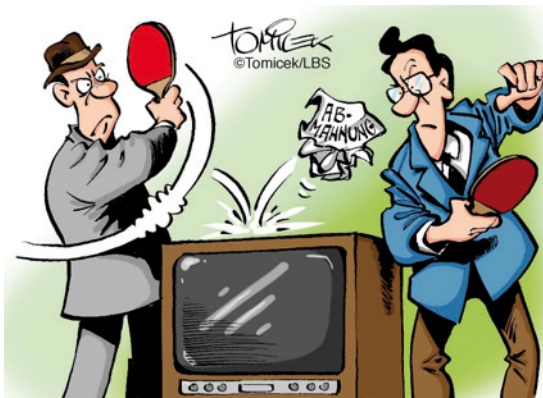


# Sauna, Hausverbot, abgemahnt, Verwalter, Mieter, Eigentümer – vier Fälle, vier Urteile

Das Wohnen in Mehrgeschosser will geregelt sein. Verwalter, Mieter, Eigentümer haben oft unterschiedliche Auffassungen von Recht und Rechthaben, so haben Gerichte das letzte Wort. Vier Urteile aus der Urteilssammlung des Infodienstes Recht und Steuern der LBS: Vom Vermieter abgemahnt. Erst Dolch, dann Hausverbot. Nicht „richtig“ gewohnt. Freie Sicht auf die Sauna.

## Vom Vermieter abgemahnt



Man kennt es aus dem Arbeitsrecht. Dort ist die Abmahnung eines Beschäftigten durch seinen Arbeitgeber ein durchaus ernst zu nehmender Vorgang, und sie spielt in Kündigungsprozessen immer wieder eine Rolle. Wie aber ist es rechtlich einzuschätzen, wenn ein Wohnungseigentümer seinen Mieter abmahnt? Das hat bei weitem nicht solch eine Bedeutung – und deswegen ist es nicht einmal möglich, vor Gericht dagegen vorzugehen.

*Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 139/07*

*Betroffener konnte rechtlich nicht dagegen vorgehen*

**Der Fall:** Ein Mieter im Rheinland wollte es sich nicht gefallen lassen, dass ihn sein Vermieter wegen Ruhestörung (ein angeblich zu laut eingestelltes Fernsehgerät) schriftlich abgemahnt hatte. Für den Fall einer erneuten Beschwerde war die fristlose Kündigung angedroht worden. Der Betroffene hielt diese Abmahnung für unberechtigt und zog deswegen vor Gericht. Er wollte erstens erreichen, dass sie beseitigt werde, und zweitens in Zukunft von derartigen Schreiben verschont bleiben. Deswegen beantragte er eine Unterlassungserklärung des Eigentümers, darauf zu verzichten. Der Fall wurde vor zwei Instanzen verhandelt, erst vom Amts- und dann vom Landgericht, ehe schließlich wegen der Bedeutung der Sache der Bundesgerichtshof eine Grundsatzentscheidung traf.

**Das Urteil:** Der Spruch des BGH war einerseits beruhigend für den Mieter. Denn es wurde festgestellt, dass eine Abmahnung im Mietrecht juristisch unbedeutend sei. Ihre Wirkung erschöpfe sich darin, dass der Eigentümer - aus seiner Sicht - dem Mieter dessen Fehlverhalten vor Augen führen wolle. In einem späteren Gerichtsverfahren, etwa wegen einer Kündigung, erlange der Eigentümer durch die vorliegende Abmahnung keinen Beweisvorsprung. Gerade deswegen verwehrten die Bundesrichter dem Mieter aber auch seinen Wunsch nach Beseitigung bzw. künftiger Unterlassung der Abmahnung. Ein solcher Anspruch sei weder im Mietvertragsrecht vorgesehen noch lasse er sich aus anderen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ableiten. Mit den Gepflogenheiten des Arbeitsrechts lasse sich das nicht vergleichen.

## Erst Dolch, dann Hausverbot



Enkel durfte nach Fehlverhalten seine Großmutter nicht mehr besuchen. Wann er Besuch empfängt und von wem, das ist normalerweise einzig und alleine die Angelegenheit eines Wohnungsmieters. Eigentümer oder Verwalter dürfen in dieser Hinsicht keine Vorschriften machen. Etwas anders sieht es aus, wenn ein Besucher sich in gravierender Weise daneben benommen hat. Dann kann selbst einem nahen Verwandten ein Hausverbot erteilt werden.

*AG Wetzlar, Aktenzeichen 38 C 1281/07*

**Der Fall:** Eine Frau wurde regelmäßig von ihrem 28-jährigen Enkelsohn besucht. Doch der hinterließ in der Wohnanlage nicht immer den besten Eindruck. Eines Tages, er war betrunken, geriet er auf dem Hausgrundstück in eine verbale Auseinandersetzung mit mehreren Jugendlichen. Später kehrte er mit einem Dolch zurück und fuchtelte damit herum. Noch später kam er sogar mit einer Pistole und schoss sich im Zuge einer Auseinandersetzung selbst in die Hand. Die Polizei wurde gerufen, die lokalen Medien berichteten über das Ereignis. Kurz danach sprach der Eigentümer ein Hausverbot gegen den Enkel aus. Die Mieterin wehrte sich dagegen. Ihrer Meinung nach war das Verweisen des Enkels vom Grundstück grundlos. Sie selbst sei dringend auf die Unterstützung des jungen Mannes angewiesen. Schließlich kündigte sie fristlos.

Das Urteil: Das Hausverbot rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages, entschied das Amtsgericht Wetzlar. Der Enkel habe den Hausfrieden „in gravierender Weise gestört. Weiter hieß es im Urteil: „Durch sein Verhalten hat er eine erhebliche Leibes- und Lebensgefahr für andere verursacht (...).“ Deswegen bestünden keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken dagegen, ihn für die Zukunft des Grundstücks zu verweisen. Dies sei einer der wenigen Ausnahmefälle, in denen der Eigentümer so massiv in die Rechte des Mieters eingreifen dürfe.

**Das Urteil:** Das Hausverbot rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages, entschied das Amtsgericht Wetzlar. Der Enkel habe den Hausfrieden „in gravierender Weise gestört. Weiter hieß es im Urteil: „Durch sein Verhalten hat er eine erhebliche Leibes- und Lebensgefahr für andere verursacht (...).“ Deswegen bestünden keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken dagegen, ihn für die Zukunft des Grundstücks zu verweisen. Dies sei einer der wenigen Ausnahmefälle, in denen der Eigentümer so massiv in die Rechte des Mieters eingreifen dürfe.

## Nicht „richtig“ gewohnt



Hausverkäufer musste deswegen Spekulationsgewinn versteuern. Der Verkauf einer Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist bleibt dann steuerfrei, wenn der Eigentümer das Objekt selbst genutzt hat - zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorausgegangenen Jahren. Doch was genau bedeutet eigentlich „selbst genutzt“? Reicht es schon, sich sporadisch dort aufgehalten zu haben? Die Finanzgerichtsbarkeit hat dies verneint.

*Finanzgericht Münster, Aktenzeichen I K 3749/05; Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX B 159/07*

**Der Fall:** Ein Hauseigentümer hatte seine Immobilie zweieinhalb Jahre nach dem Erwerb mit einem Gewinn von 50.000 Euro weiterverkauft. Die Finanzbehörden wollten diesen Betrag unter der Einkunftsart Sonstiges versteuern. Dagegen wehrte sich der Bürger vor der Fachgerichtsbarkeit. Er habe das Haus entgegen der Auffassung des Fiskus durchaus „zu eigenen Wohnzwecken“ verwendet, führte er an. Während diverser Umbau- und Sanierungsarbeiten habe er immer wieder dort übernachtet.

**Das Urteil:** Die Finanzrichter in Münster befassten sich in dem Verfahren ausführlich mit der Frage, ab wann denn jemand im wahrsten Sinne des Wortes in eine Immobilie eingezogen sei. Man müsse hierbei von einem dynamischen Prozess ausgehen. Es sei einem Menschen durchaus zuzugestehen, dass er „für eine Übergangszeit über zwei Wohnsitze verfügt“. Doch im konkreten Fall reiche das alles nicht als Rechtfertigung. Zeugenaussagen aus der Nachbarschaft und die Abrechnungen der Versorgungsunternehmen (für Strom, Gas und Wasser) wiesen eher darauf hin, dass der Betroffene das Einfamilienhaus nicht im Sinne des Gesetzes selbst genutzt habe.

## Freie Sicht auf die Sauna



Verwalter hatte Sondereigentum eines Eigentümers fotografiert. Bei Eigentümerversammlungen müssen unter den Mitgliedern immer wieder strittige, komplexe Fragen erörtert werden. Dabei kann es hilfreich sein, gewisse Problemstellungen möglichst illustrativ darzustellen, um den Teilnehmern die Entscheidung zu erleichtern. Das jedenfalls dachte sich ein Verwalter, der über den Tagesordnungspunkt „Statische Belastung von Balkonen und Terrassen“ referieren musste. Er hatte zu dem Zweck Fotos angefertigt, die das Sondereigentum eines Eigentümers zeigten. Der hatte seine Dachterrasse intensiv genutzt, unter anderem mit einer privaten Sauna. Genau diese Sauna war auf den Fotografien zu sehen. Der Eigentümer sah sich in seinen Persönlichkeitsrechten verletzt. Es könne nicht sein, dass ein anderer derartige Aufnahmen fertige und auch noch herumzeige. Die Justiz betrachtete den Fall ähnlich. Wenn solch ein intimer „Rückzugsraum“ wie die Sauna eines Menschen ohne dessen Genehmigung fotografiert werde, dann würden dadurch die Rechte des Eigentümers in nicht zumutbarer Weise verletzt. Im Urteil heißt es dazu: „Denn je enger durch die Aufnahme von Gegenständen ein Zusammenhang mit dem persönlichen Umfeld des Besitzers oder Eigentümers hergestellt wird, um so eher erscheint eine Verletzung von dessen Privatsphäre möglich (...)“.

*Landgericht Köln, Aktenzeichen  
29 S 67/08*



Imelda formt ihre

# Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



DESWOS

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