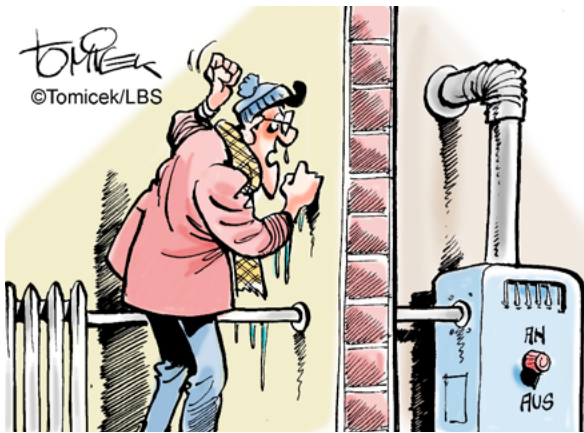


## Führung und Kommunikation

# Heizen, Wertermittlung, Infos zum Nachmieter, Farbgestaltung der Wohnungstür: Vier Urteile rund ums Wohnen

Wer in Mehrfamilienhäusern wohnt, ob zur Miete oder im Eigentum hat Rechte und Pflichten. Ge-regelt sind diese in einer Vielzahl von Gesetzen, wie diese letztlich ausgelegt werden entscheiden die Gerichte. Zu den Themen Heizen, Wertermittlung, Infos zum Nachmieter, Farbgestaltung der Woh-nungstür hat der Infodienst Recht und Steuern der LBS die aktuellen zusammengestellt.

## Mieterin hing an der Therme ihrer Nachbarin



Es gehört zu den absoluten Selbstverständlichkeiten für die meisten Mieter: In der kalten Jahreszeit können sie (zumindest zu den gängigen Zeiten) frei entscheiden, ob und wie stark sie ihre Wohnung heizen. Anders war es bei einer Mieterin in Dortmund. Ihre Therme wurde von der Nachbarwohnung aus bedient. Eine Wärmezu-fuhr fand also auch nur statt, wenn dort aufge-dreht war. Ein unzumutbarer Zustand, meinte die Betroffene - und erhielt nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor dem Kadi recht. Im Urteil hieß es wörtlich: „Essentiale eines Mietvertrages im nördlichen Mitteleuropa ist, dass jeder Mieter in der klar definierten Mes-speriode seine Räume nach eigener Entscheidung beheizen kann und insoweit nicht auf die Mitwirkung eines Wohnungsnachbarn angewiesen ist.“ Die Mieterin habe dieses Heizproblem vor dem Einzug nicht erkennen können, weil durchaus eine Therme in ihrer Wohnung vorhanden war, allerdings nur für Warm-wasser, wie sie später feststellte.

Amtsgericht Dortmund, Ak-  
tenzeichen 413 C 10946/13

## Wertermittlung für eine Immobilie zählte nicht als außergewöhnliche Belastung

Im Rahmen eines Ehescheidungsverfahrens kommt es immer wieder vor, dass ein Immobilienvermögen bewertet werden muss, um eventuelle Ansprüche des einen Partners gegen den anderen einschätzen zu können. Dafür fallen unter Umständen Gutachterkosten an, die aber nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht automatisch steuerlich geltend gemacht werden können.

Der Fall: Eine Ehefrau begehrte von ihrem Ehemann im Zuge einer Scheidung Auskunftserteilung und Zahlung von Zugewinn. Die betroffene Immobilie wurde daraufhin im Auftrag des Ehemannes von einem Gutachter bewertet, was knapp 1.900 Euro kostete. Diesen Betrag machte der Steuerzahler anschließend als außergewöhnliche Belastung gegenüber dem Fiskus geltend. Das Finanzamt erklärte jedoch, derartige Auf-wendungen für die Auseinandersetzung des Vermögens anlässlich einer Scheidung seien nicht absetzbar.

Finanzgericht Hessen, Akten-  
zeichen 13 K 985/13

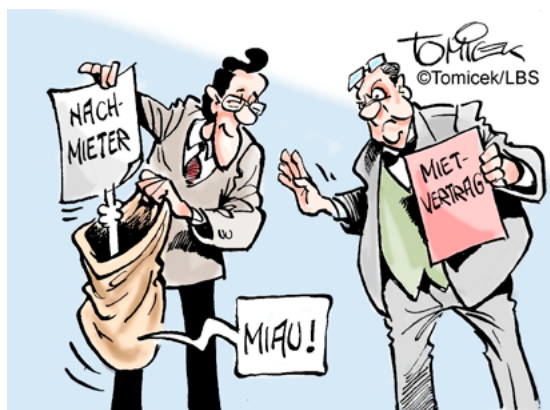


Das Urteil: Die Richter des hessischen Finanzgerichts wiesen darauf hin, dass die Einkommensteuer im beantragten Sinne nur dann ermäßigt werden könne, wenn ein Steuerpflichtiger zwangsläufig größere Aufwendungen als die überwiegende Mehrheit der Steuerpflichtigen ähnlicher Einkommensverhältnisse habe. Hier könne man nicht davon sprechen, dass die Aufwendungen „zwangsläufig“ entstanden seien. Der Kläger sei in diesem Verfahrensstadium nicht verpflichtet gewesen, ein Wertgutachten erstellen zu lassen, es sei zunächst nur um das Auskunftersuchen der Ehefrau gegangen.

## Eigentümer darf bei Nachmieter gewisse Forderungen erheben

Häufig entlässt ein Wohnungseigentümer den Mieter nur dann aus dessen laufendem Vertrag, wenn dieser einen Nachmieter anbieten kann. Das ist für alle Seiten eine angenehme Lösung. Allerdings kann der Eigentümer nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS darauf bestehen, dass er schon frühzeitig umfassende Informationen über die Person des möglichen Nachmieters erhält.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 247/14



Der Fall: Der Mieter eines Hauses ? mit anfänglich knapp 1.500 Euro monatlicher Miete - wollte nach etwa zwei Jahren aus einem längerfristigen Vertrag aussteigen. Der Eigentümer erklärte sich bereit dazu, wenn ein adäquater Nachmieter angeboten werde. Von diesem forderte er vor Vertragsabschluss einiges an Informationen: eine schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft und anderes. Ein ins Auge gefasster Besichtigungstermin kam nicht zustande, weil das alles nicht geliefert wurde. Der Eigentümer drängte deswegen darauf, dass das ursprüngliche Mietverhältnis weiter bestehe.

Das Urteil: So sahen es auch die Richter des Bundesgerichtshofes. Sie gingen von einem Fortbestand des Mietverhältnisses aus, weil die Vereinbarung der Vertragsparteien in Sachen Nachmieter nicht erfüllt worden sei. Wenn der Altmietter selbst nicht in der Lage sei, sich entsprechend um diese Frage zu kümmern, dann müsse er eben einen Makler einschalten, der ihm dabei helfe.

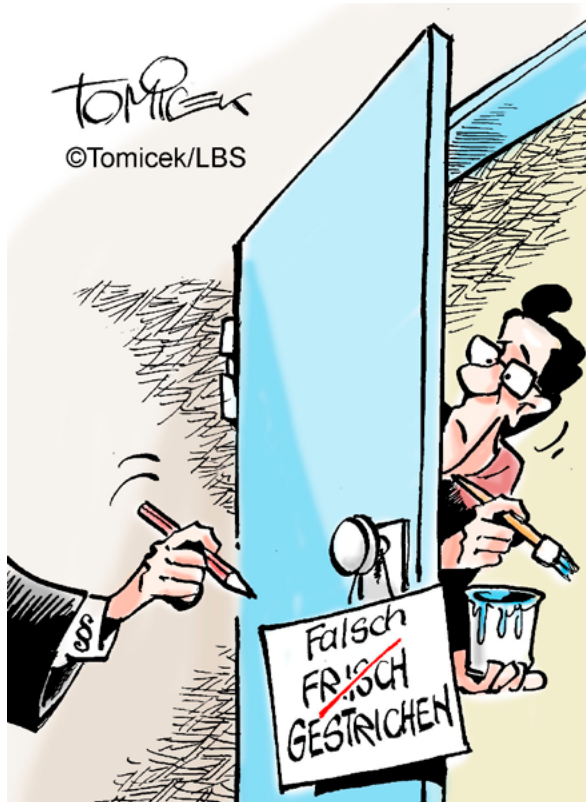
Das Urteil: So sahen es auch die Richter des Bundesgerichtshofes. Sie gingen von einem Fortbestand des Mietverhältnisses aus, weil die Vereinbarung der Vertragsparteien in Sachen Nachmieter nicht erfüllt worden sei. Wenn der Altmietter selbst nicht in der Lage sei, sich entsprechend um diese Frage zu kümmern, dann müsse er eben einen Makler einschalten, der ihm dabei helfe.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

## Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

## Mieter dürfen die Außentüre ihrer Wohnung nicht andersfarbig streichen



Wer eine Wohnung mietet, der genießt dann auch einen großen Gestaltungsspielraum. Es versteht sich von selbst, dass der Mieter völlig eigenständig entscheiden darf, wie er seine Wohnung einrichtet und in welcher Farbe er Türen und Wände streicht. Doch die Grenze ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dann erreicht, wenn die „Außenseite“ der Wohnung betroffen ist.

**Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 8 C 488/14**

Der Fall: Als der Eigentümer von den Aktivitäten seines Mieters erfuhr, gefiel ihm das gar nicht. Der Betroffene hatte die Eingangstüre der Wohnung an der Außenseite andersfarbig gestrichen, so dass sie nicht mehr zum Gesamtbild des Hausflurs passte. Der Eigentümer forderte, dies unverzüglich rückgängig zu machen. Nachdem sich der Mieter nicht darauf einließ, landete der Fall vor dem zuständigen Amtsgericht.

Das Urteil: Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache werde durch den Anstrich der Türe verletzt, entschied der Richter. Das Recht auf die Gestaltung eines gemieteten Objekts betreffe „lediglich die Innenräume einer Wohnung“, hieß es im schriftlichen Urteil. Deswegen musste der Beklagte die Türe erneut streichen - und zwar in der hausüblichen Farbe.

Dr. Ivonn Kappel

The advertisement features a photograph of a classroom full of children. Text on the left reads: "Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung." The DESWOS logo is in the top right. A green banner at the bottom contains the text: "Wir wollen lernen! Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet."