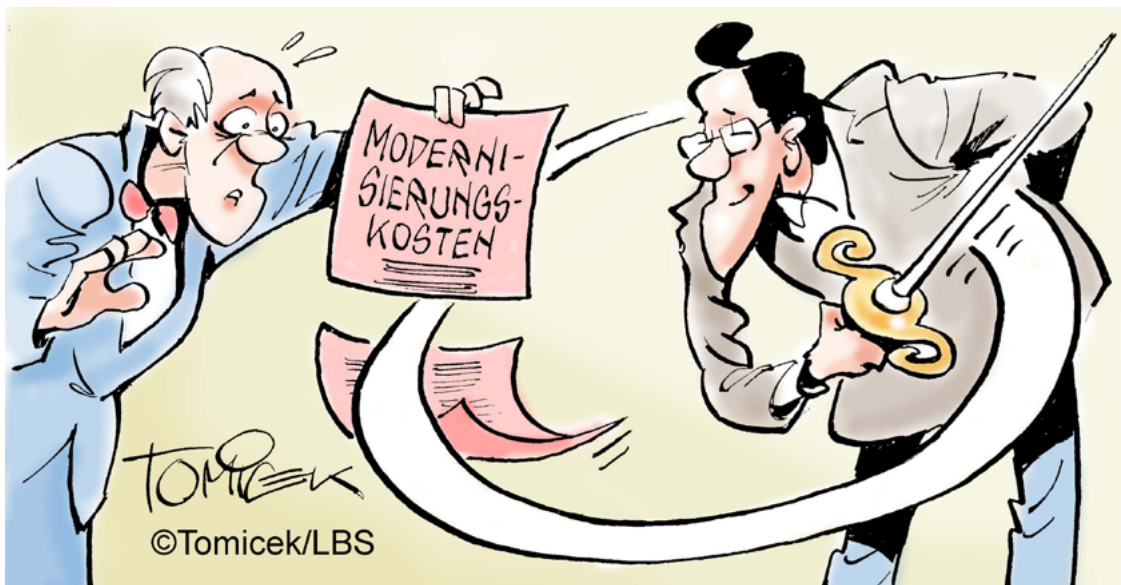


Recht

Umbau mit Augenmaß – Wegweisendes Urteil des Bundesgerichtshofs für Mieter und Vermieter

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 nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nun eine aktuelle Antwort darauf gegeben. Das Fazit: Eigentümer können die Modernisierungskosten zwar umlegen, ihnen sind dabei aber gewisse Grenzen gesetzt.

300 Euro Miete steigt um 400 Euro nach Generalsanierung



(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 81/19)

Der Fall: Eine Mieterin zahlte 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.

Das Urteil: 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.

Lange Beziehung

Einmaliger Zahlungsverzug des Mieters rechtfertigt keine Kündigung

Es sollte tunlichst nicht vorkommen, dass der Mieter seinem Vermieter den monatlich fälligen Mietzins schuldig bleibt – auch nicht um wenige Tage. Die Verträge sind einzuhalten und der Betrag muss zum vereinbarten Zeitpunkt auf dem Konto der Eigentümer eintreffen. Doch im Falle eines einmaligen Verzuges nach langer vertraglicher Beziehung darf der Vermieter laut Infodienst Recht und Steuern der LBS noch nicht die Kündigung als schärfstes Schwert ziehen.

(Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 10 C 234/18)



Der Fall: Nach 14-jähriger Vertragslaufzeit kam es in einem Mietverhältnis erstmals zu einer Verzögerung bei der Bezahlung der Miete für zwei Monate nacheinander. Der Eigentümer sprach daraufhin eine ordentliche Kündigung aus. Fünf Tage später traf die fehlende Summe auf seinem Konto ein, was ihn aber trotzdem nicht von seinen Kündigungsabsichten abhielt.

Das Urteil: Ein berechtigtes Interesse eines Vermieters an einer Kündigung bestehe unter anderem dann, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe, stellte das Amtsgericht fest. An letzterem fehle es aber bei näherer Betrachtung des Falles. Das lange Vertragsverhältnis mit stets fristgemäßen Überweisungen und die unverzügliche Nachzahlung sprächen für den Mieter

Schimmel und Rohrbruch

Vermieter durfte Substanzschaden sofort als Werbungskosten absetzen

Muss ein Vermieter einen Substanzschaden beseitigen, der durch das schuldhafte Verhalten des Mieters entstanden ist, handelt es sich dabei steuerlich um sofort abziehbare Werbungskosten. So ist es laut Infodienst Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich entschieden worden.

(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 6/16)



Der Fall: Als ein Käufer eine vermietete Eigentumswohnung erwarb, befand sich diese in einem mängelfreien Zustand. Im Folgejahr häuften sich allerdings die Probleme. Man stritt um die Nebenkosten, es folgte die Kündigung. Es stellte sich heraus, dass die Mieterin in jüngerer Vergangenheit einen Rohrbruch nicht gemeldet und es zugelassen hatte, dass sich Schimmel an den Wänden bildete. Hinzu kamen eingeschlagene Scheiben in den Türen und zersprungene Bodenfliesen. Der Eigentümer machte die Sanierungskosten in Höhe von etwa 20.000 Euro als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend. Der Fiskus ging jedoch von anschaffungsnahen Herstellungskosten aus, die nur über einen längeren Zeitraum abzusetzen seien.

Das Urteil: Zwar gebe es durchaus viele Situationen, in denen man von solchen anschaffungsnahen Herstellungskosten ausgehen müsse, entschied der Bundesfinanzhof. Das treffe etwa auf übliche bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Erwerb zu (zum Beispiel Modernisierung oder Schönheitsreparaturen). Doch hier handle es sich um eine ganz andere Ursache für die Renovierungsarbeiten, die als „Erhaltungsaufwand“ gelten müssten und deswegen sofort abziehbar seien.

Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.

stolp+friends

Wir kommunizieren Werte
seit 1989

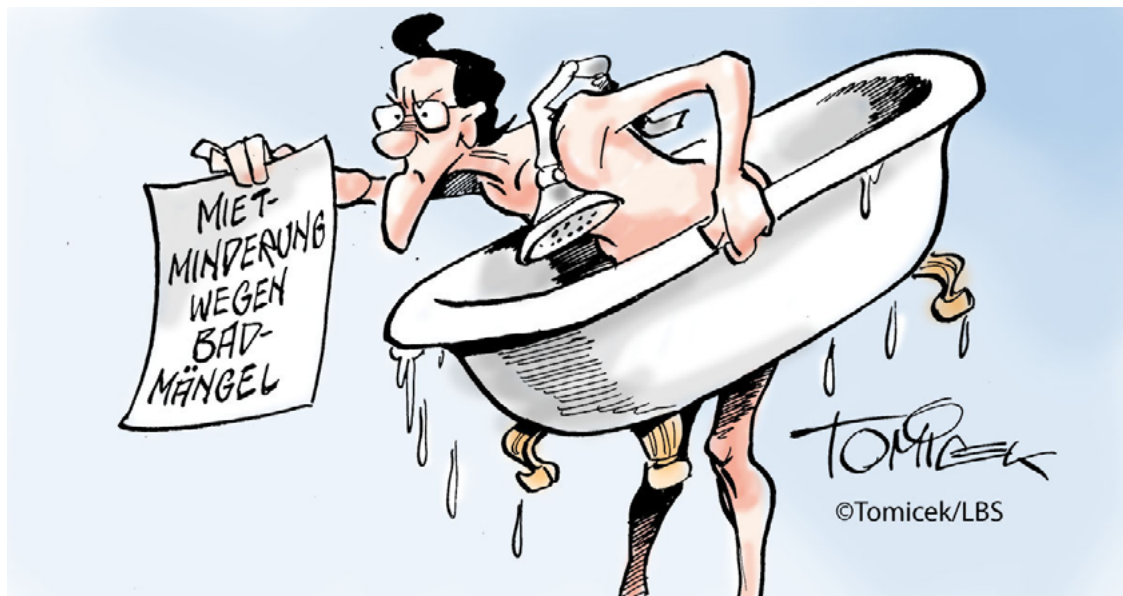
Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Bad in schlechtem Zustand

Mietminderung um 25 Prozent für eine Wohnung

Es war manches nicht in Ordnung in einer vermieteten Wohnung – insbesondere nicht im Sanitärbereich. Die Badewanne entsprach nicht einmal der mittleren Güteklasse, das Schlafzimmerfenster konnte nur mit erheblichem Kraftaufwand geöffnet und geschlossen werden, das Badezimmer war nicht angemessen gefliest, eine Seifenschale war scharfkantig abgebrochen und stellte deswegen eine Verletzungsgefahr dar.

(Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen 428 C 498/15)



Die Mieterin weigerte sich, die volle Miete zu bezahlen. Das angerufene Gericht entschied laut Infodienst Recht und Steuern der LBS, dieses Ausmaß an Störungen rechtfertigte eine 25-prozentige Mietminderung. Zwar sei das Badezimmer nur noch mit Einschränkungen zu benutzen, aber die übrige Wohnung befände sich weitgehend in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Dr. Ivonn Kappel

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends

Wir kommunizieren Werte
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de