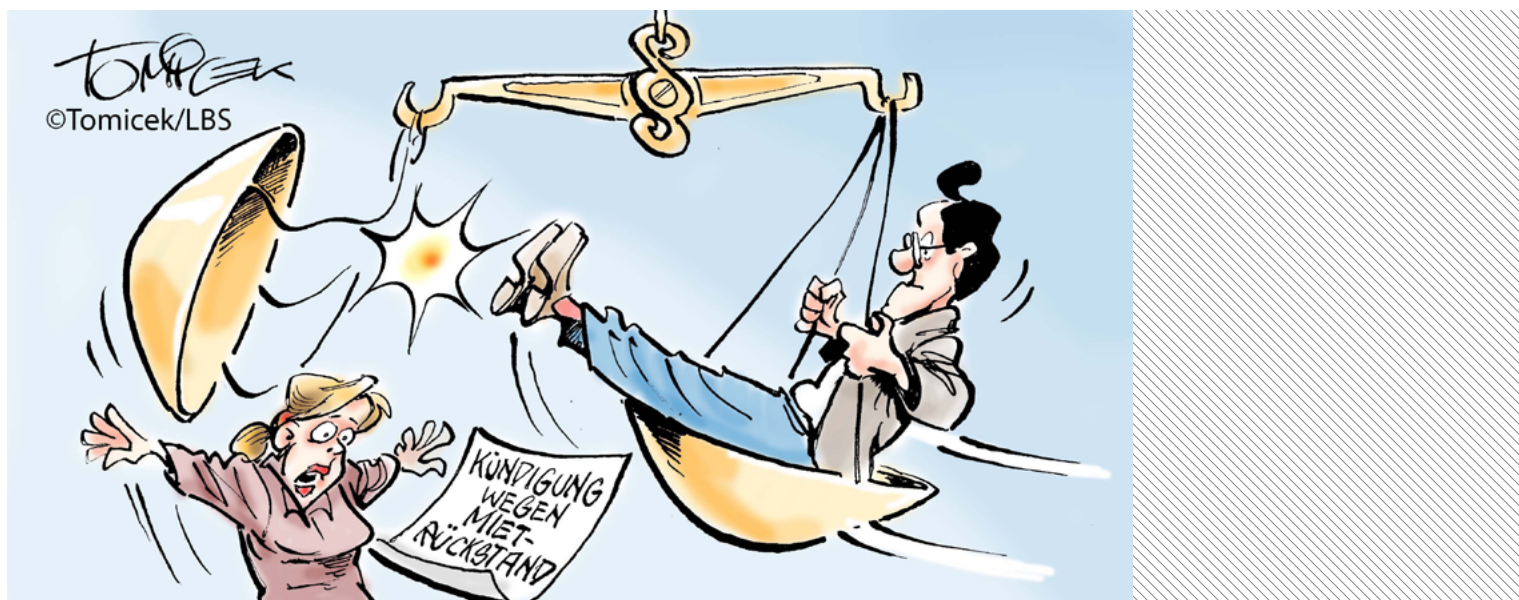


Achtung, Mietrückstand! - In bestimmten Fällen droht die fristlose Kündigung

Wenn ein Mieter den Mietzins nicht wie vereinbart bezahlt, dann entsteht sehr oft eine brenzlige Situation für ihn. Viele Eigentümer mahnen angesichts einer solchen unzuverlässigen Vertragserfüllung ab oder kündigen sofort. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat sich mit dieser Problematik wiederholt befasst und nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor kurzem ein wichtiges Urteil dazu gesprochen. Der Tenor: Ausschlaggebend ist der fehlende Gesamtbetrag.



(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 32/20)

Der Fall: Eine Mieterin blieb für einen Monat 135 von 704 Euro Miete schuldig und im Folgemonat zahlte sie gar nichts. Der Eigentümer sprach ihr die Kündigung aus. Das zuständige Amtsgericht gab der anschließenden Räumungsklage statt, weil die Betroffene dem Gesetz entsprechend zwei Monate nacheinander einen „nicht unerheblichen“ Teil der vereinbarten Summe nicht bezahlt habe. Das Landgericht sah es anders und stellte fest, es handle sich nur im zweiten Monat um einen nicht unerheblichen Teil. Im ersten Monat betrage der Rückstand lediglich 19 Prozent.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof wollte dem Splitting des Landgerichts in zwei einzeln zu betrachtenden Monaten nicht folgen. Der gesamte Rückstand sei maßgeblich für die Bewertung der Angelegenheit. Wenn man die zwei Monate zusammen betrachte, fehle mehr als eine Monatsmiete. Deswegen sei der Räumungsklage des Eigentümers hier stattzugeben.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

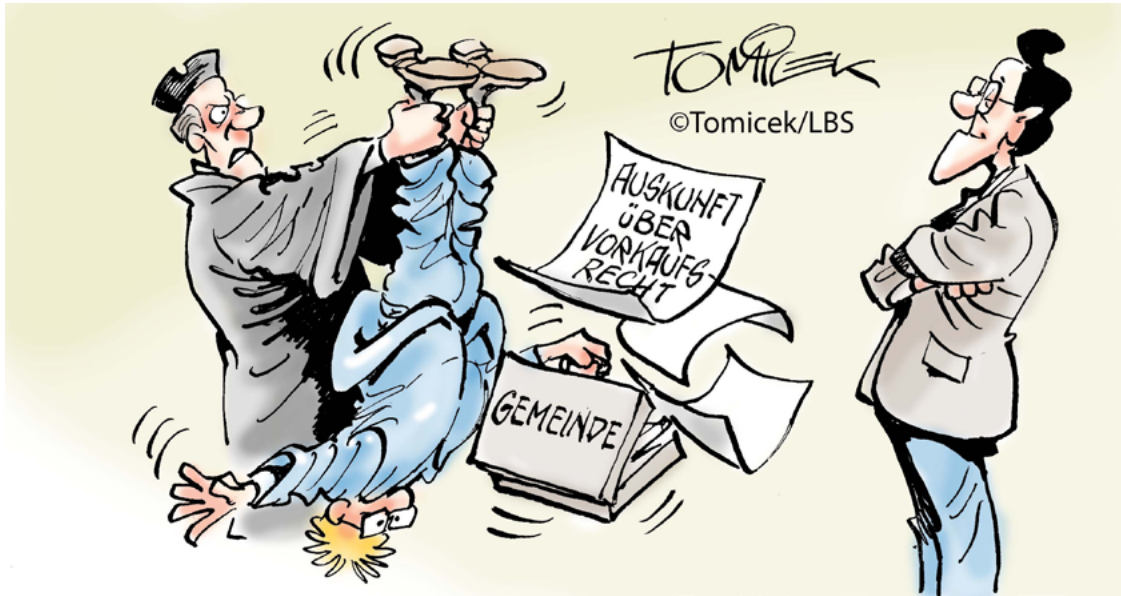
E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Problem Vorkaufsrecht

Gemeinde muss Antragsteller unverzüglich ein Zeugnis darüber ausstellen

In bestimmten Fällen gibt es ein gesetzlich abgesichertes Vorkaufsrecht der Gemeinde, falls eine Immobilie verkauft werden soll. Für Kaufinteressenten ist es in dem Zusammenhang wichtig, behördlicherseits darüber informiert zu werden, ob ein solches Vorkaufsrecht besteht oder nicht. Ein solches „Negativzeugnis“ muss nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS unverzüglich erteilt werden.



(Verwaltungsgericht Potsdam, Aktenzeichen 5 K 2824/20)

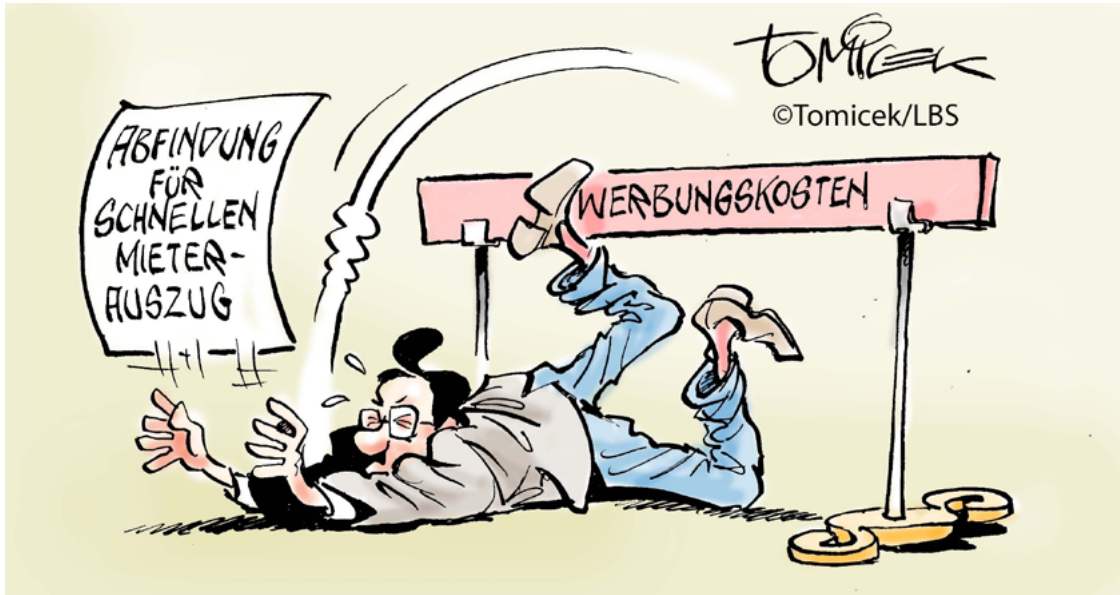
Der Fall: Der Käufer eines Grundstücks begehrte von der Gemeinde eine Mitteilung darüber, dass kein Vorkaufsrecht bestehe. Der beurkundende Notar hatte eine solche Bescheinigung eingefordert. Doch die Beamten lehnten das ab und bestanden zuvor auf der Vorlage des Kaufvertrages. Darauf wollte sich wiederum der Betroffene nicht einlassen. Er zog vor das Verwaltungsgericht, um auch ohne Erfüllen dieser Bedingung an seine Bescheinigung zu kommen.

Das Urteil: Weder müsse ein Kaufvertrag vorgelegt noch dessen Inhalt zusammengefasst mitgeteilt werden, um an diese gewünschte Information zu kommen. So entschied die Fachgerichtsbarkeit. Das Negativzeugnis müsse vorliegend auf Antrag unverzüglich ausgestellt werden, da kein Vorkaufsrecht bestehe.

Abfindung an Mieter

Solche Zahlungen können anschaffungsnaher Herstellungsaufwand sein

Wenn Immobilieneigentümer ein Objekt sanieren wollen, dann zahlen sie den darin lebenden Mietern gelegentlich eine Abfindung, wenn diese schneller ausziehen und dadurch einen früheren Beginn der Arbeiten ermöglichen. Diese Ausgaben können nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS steuerlich als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand betrachtet werden.



(Finanzgericht Münster, Aktenzeichen 4 K 1941/20)

Der Fall: Um die Mieter in einer denkmalgeschützten Villa zum vorzeitigen Auszug zu bewegen, zahlte der Vermieter Abfindungen in Höhe von insgesamt 35.000 Euro. Der Betrag wurde steuerlich als sofort abzugsfähige Werbungskosten deklariert. Der Fiskus jedoch sah hierin anschaffungsnaher Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden müssen und die im konkreten Fall zudem gedeckelt waren. Für den Eigentümer war das also die ungünstigere Lösung.

Das Urteil: Nach Überzeugung der Finanzgerichtsbarkeit war die Rechtsauffassung der Behörde korrekt. Es handelte sich um Herstellungsaufwand. Die Abfindungen seien unmittelbar durch die Renovierungsarbeiten veranlasst, weil diese damit schneller möglich wurden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfrage hat der Senat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Versammlung unter 2G-plus

WEG-Verwalter durfte entsprechende Bedingungen stellen

Die Covid-19-Pandemie hat auch den Alltag der Eigentümergemeinschaften gehörig durcheinandergewirbelt. So waren Versammlungen zeitweise nicht oder nur unter strengen Auflagen möglich.



In München entspann sich ein Streit darüber, ob der Verwalter eine Versammlung unter den Bedingungen von 2G-plus durchführen durfte, was den zum geplanten Termin gültigen Hygieneregeln entsprach. Ungeimpfte wären demnach von der Teilnahme ausgeschlossen gewesen. Das zuständige Gericht stellte sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hinter die Entscheidung und betonte, diese Personengruppe müsse das als Konsequenz ihres Verhaltens in Kauf nehmen. (**Amtsgericht München, Aktenzeichen 1293 C 19127/21**).

Hinweis: Die Regelungen im Zusammenhang mit Corona unterliegen ständigen Änderungen. Die Rechtsprechung orientiert sich immer an bestimmten temporären Zuständen. Das ist im Hinblick auf dieses Urteil zu beachten.

Dr. Ivonn Kappel