

# Wasserzähler, Grundstück, Parkettschaden, Parkplatz, Hausschlüssel – fünf aktuelle Urteile rund ums Wohnen und Vermieten

Mieter hat keinen Anspruch auf persönliche Kontrolle des Wasserzählers; Fiskus stuft Grundstücke trotzdem nicht als unbebaut ein; Bürostuhl verursachte Schaden am teuren Bodenbelag; Mieter wollte den Eigentümer zur Herausgabe des Parkplatzes zwingen; nur mit Schlüssel, dann kann ein Eigentümer auch wirklich die Miete verlangen. Fünf aktuelle Urteile rund ums Wohnen und Vermieten zusammengestellt vom Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS.

## Mit eigenen Augen? - Mieter hat keinen Anspruch auf persönliche Kontrolle des Wasserzählers



Ein Mieter muss dem Wohnungseigentümer bei der Nebenkostenabrechnung nicht alles glauben. Ganz im Gegenteil: Er hat zahlreiche Möglichkeiten, die Angaben zu prüfen, wenn er darauf besteht. Doch wie weit reichen diese Rechte? Bis zur persönlichen Kontrolle per Augenschein? Das musste ein Richter nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS entscheiden.

*Amtsgericht Kehl, Aktenzeichen 3 C 20/10*

**Der Fall:** Der Eigentümer einer Wohnung und sein Mieter stritten um die Abrechnung des Wasserverbrauchs. Der Mieter wollte die Angelegenheit selbst kontrollieren und forderte, er müsse einen Zugang zu dem Wasserzähler erhalten. Dieses Messgerät befand sich allerdings in einem Raum, der nicht zur Mietsache gehörte. Der Eigentümer vertrat die Meinung, so weit gingen die Rechte seines Vertragspartners nicht, dass er zu dem Zweck einen fremden Raum betreten dürfe.

**Das Urteil:** Das Amtsgericht Kehl erfüllte dem Mieter seinen Wunsch nach dem persönlichen Augenschein nicht. In der schriftlichen Urteilsbegründung hieß es: „Der Mieter ist hinreichend dadurch geschützt, dass der Vermieter die Darlegungs- und Beweispflicht für die Richtigkeit der Messwerte trägt.“ Dazu reiche in aller Regel die Einsicht in die üblichen Abrechnungsunterlagen aus.

## Vermüllte Häuser geerbt - Fiskus stuft Grundstücke trotzdem nicht als unbebaut ein



Schenkt man diversen Fernsehsendungen und sonstigen Medienberichten Glauben, dann nimmt die Zahl der so genannten „Messies“ ständig zu - also der Menschen, die in ihren Wohnungen und Häusern erhebliche Mengen von Müll anhäufen. Wenn jemand solche Immobilien erbt, dann muss er zunächst einmal einen großen Aufwand betreiben, um sie weiterverkaufen zu können. Die Finanzgerichtsbarkeit musste sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mit einer solchen Konstellation befassen und entscheiden, wie steuerrechtlich damit umzugehen sei.

*Hessisches Finanzgericht, Aktenzeichen 3 K 2993/09*

**Der Fall:** Die Erben von zwei Häusern trauten ihren Augen nicht, als sie die Objekte erstmals nach dem Tod ihrer Angehörigen gründlich inspizierten. Es fanden sich große Mengen von Essensresten, verschmutzter

Wäsche und Geschirr, außerdem Berge von alten Zeitungen und vertrocknete Pflanzen. Wegen eines Wasserschadens waren die Möbel verfault. Es blieb nichts anderes übrig, als eine groß angelegte Entrümpelung mit Hilfe von Profis durchzuführen. Anschließend kamen die Erben auf die Idee, wegen des verfallenen Zustandes der Immobilien müssten diese steuerlich als nicht existent betrachtet werden. Das heißt, man müsse die Grundstücke rechtlich als unbebaut bewerten. In dem Fall wären nur 160.000 Euro zu versteuern gewesen. Tatsächlich hatte man jedoch beim Weiterverkauf rund 400.000 Euro eingenommen.

**Das Urteil:** Das hessische Finanzgericht zeigte zwar ein gewisses Verständnis für die Nöte der Erben, sah jedoch keine Gründe, sie steuerlich in der gewünschten Weise zu bevorzugen. Beide Häuser seien in der Substanz intakt gewesen, stellten sie fest. Auch Schimmel habe man nicht entdeckt. Die Objekte seien zwar extrem ungepflegt gewesen, aber offenkundig doch noch zu einem weit höheren Preis als dem bloßen Grundstückswert zu verkaufen gewesen. Von diesem Wert müsse man steuerlich im konkreten Fall auch ausgehen. Eine Behandlung wie unbebaute Grundstücke komme nicht in Frage.

## Rollen contra Parkett - Bürostuhl verursachte Schäden am teuren Bodenbelag



Eigentlich sollte man es als Besitzer einer Wohnung wissen, dass die Rollen eines Schreibtischstuhls bei dauerhafter Benutzung erheblichen Schaden an einem Parkettboden anrichten können. Es gibt schließlich eigens Unterlagen zu kaufen, die derartiges verhindern. Trotzdem war es bei einem Mietverhältnis im Ruhrgebiet dazu gekommen, dass die Rollen das Echtholz zerkratzten. Der Mieter wollte seine Haus-

ratversicherung, die vertraglich ausdrücklich auch Schäden in angemieteten Wohnräumen ersetzen musste, in Anspruch nehmen. Doch die weigerte sich und sprach von einer „übermäßigen Beanspruchung“ des Parketts. Wie der Infodienst Recht und Steuern der LBS mitteilt, nahm das Landgericht Dortmund (Aktenzeichen 2 T 5/10) den Versicherer trotzdem in die Pflicht. Allerdings sollte man als Mieter trotzdem lieber Vorsichtsmaßnahmen ergreifen, denn nicht in allen Fallkonstellationen entscheiden Gerichte so. Besser ist es, wenn man gar nicht erst wegen Schäden am Parkett einen Rechtsstreit beginnen muss.

*Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 268/09*

## Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?  
Nähere Informationen unter  
[www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

**netzwerk**<sup>®</sup>  
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Am Schürholz 3 • 49078 Osnabrück  
Fon 0541 800493-40 • Fax 0541 800493-30  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) • [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

## Parkplatz-Gerangel - Mieter wollte den Eigentümer zur Herausgabe zwingen



In Großstädten ist Parkraum ein knappes, kostbares Gut. Selbst wenn es innerhalb von Wohnanlagen Stellplätze gibt, so reichen diese nicht immer aus. Grundsätzlich gilt: Ein Eigentümer genießt bei der Vergabe der Parkfläche große Freiheiten, wenn es mehrere Bewerber gibt. Das haben nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Deutschlands oberste Richter festgestellt.

*Oberlandesgericht Düsseldorf,  
Aktenzeichen I-10 U 60/10*

**Der Fall:** Ein Mieter verfügte über einen gültigen Wohnraum-Mietvertrag und dachte, mit Hilfe dieses Dokuments könne er den Eigentümer dazu zwingen, ihm einen frei gewordenen Parkplatz in der betreffenden Wohnanlage zu überlassen. Selbstverständlich war er bereit, dafür zu bezahlen. Doch der Betroffene wollte sich nicht unter Druck setzen lassen. Er verwies darauf, dass es eine Reihe von Interessenten gebe und er nach eigenem Ermessen entscheiden könne. Es kam in der Frage zu einem Zivilprozess durch zwei Instanzen.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof schloss sich der Rechtsauffassung des Stellplatz-Eigentümers an. Die Richter entschieden, dass ein Wohnraum-Mietvertrag „keine (Neben-)Pflicht des Vermieters“ begründe, „seinem Mieter zusätzlich zu der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Räume auch einen Garagenstellplatz zur Verfügung zu stellen“. Es sei „nicht willkürlich“, wenn der Eigentümer seine Auswahl nach freiem Ermessen treffe. Das entspreche dem Grundsatz der Vertragsfreiheit.

## Schlüssel müssen sein - Nur dann kann ein Eigentümer auch wirklich die Miete verlangen

Es versteht sich eigentlich von selbst: Nur wer die Schlüssel zu der von ihm gemieteten Immobilie auch wirklich in Händen hält, der kann davon Gebrauch machen. Alle Verträge und mündlichen Vereinbarungen zwischen den Parteien helfen nichts, wenn die Schlüssel nicht überreicht wurden. Erst dann darf man tatsächlich Mietzahlungen erwarten. Genau um die Schlüsselübergabe stritten aber ein Eigentümer und sein Mieter im Rheinland. Der Mieter behauptete, niemals den Schlüssel erhalten und deswegen das Gebäude auch nicht genutzt zu haben. Den Beweis des Gegenteils konnte der Vermieter vor Gericht nicht erbringen. Und deswegen blieb er nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auf seinen finanziellen Forderungen sitzen. Die zuständigen Richter stellten fest: „Nach nahezu einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum hat der Vermieter dem Mieter (...) sämtliche Schlüssel für die gemieteten Räume zu übergeben. Nur so kann ihm das alleinige Besitzrecht verschafft werden.“

**Dr. Ivonn Kappel**