

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: Eigentümerversammlung und Mieter, Gutachten umlagefähig?, Verluste bei der Steuer vergessen, darf Autowrack auf Stellplatz parken?

Mieter mussten draußen bleiben



Amtsgericht: Teilnahme an Eigentümerversammlung nicht möglich

Der Gesetzgeber legt einen strengen Maßstab an die Einberufung und den Ablauf von Eigentümerversammlungen. Das ist auch nicht verwunderlich, denn häufig werden bei solchen Treffen Beschlüsse gefasst, die weit reichende finanzielle Konsequenzen haben. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, zum Beispiel dem Verwalter, darf daher kein Dritter an Eigentümerversammlungen teilnehmen. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS gilt das auch für Mieter - zumindest in größeren Wohnanlagen.

Amtsgericht Bochum, Aktenzeichen 94 C 26/08

Der Fall: Eine Mehrheit von Eigentümern in einer Wohnanlage vertrat die Meinung, es sei durchaus ein Vorteil, wenn in Zukunft auch Mieter an den Versammlungen teilnehmen

und ihre Anliegen persönlich vorbringen könnten. Ein entsprechender Beschluss stieß aber nicht auf Zustimmung bei allen Eigentümern und wurde deswegen gerichtlich überprüft. Die Befürworter argumentierten in dem Prozess damit, dass eine Einladung der Mieter die gegenseitige Kommunikation deutlich vereinfache. Dann müsse nicht immer über Dritte vermittelt werden, welche Interessen die Mieter haben und welche Entscheidungen, zum Beispiel zu baulichen Veränderungen, getroffen wurden. Die Gegner führten an, dies entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Eigentümer müssten in geschütztem Rahmen miteinander diskutieren können.

Das Urteil: Der mit dem Fall betraute Amtsrichter erklärte den Beschluss für ungültig. Im konkreten Fall bestehe die Gemeinschaft aus 53 Einheiten. Das bedeute, dass Versammlungen ohnehin nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden können. Wenn nun zusätzlich auch noch eine größere Anzahl von Mietern teilnehmen sollte, werde eine Eigentümerversammlung in einer unzumutbaren Weise unübersichtlich. Das Fazit des schriftlichen Urteils: „Daher ist gerade bei größeren Wohnungseigentumsanlagen eine Teilnahme Dritter an den Versammlungen nicht zuzulassen.“

Gutachten zur Mieterhöhung umlagefähig?



Eigentümer wollte Gutachten zur Mieterhöhung umlegen.

Ein großer Teil des Streits zwischen Eigentümern und Mietern dreht sich um die Frage der Nebenkosten. Die Interessen der Parteien weichen naturgemäß deutlich voneinander ab. Während die Eigentümer die ihnen entstandenen Ausgaben für eine Immobilie weitgehend umlegen wollen, ordnen die Mieter vieles davon dem Verantwortungsbereich des

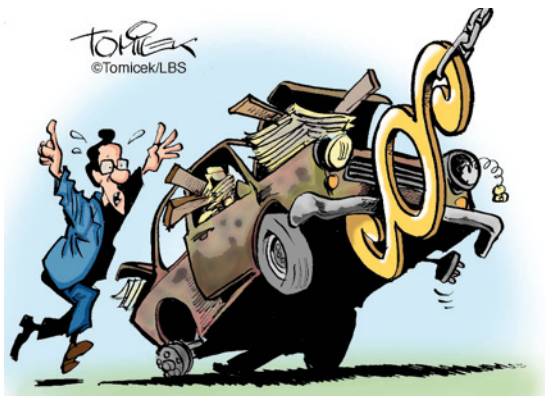
Landgericht Mainz, Aktenzeichen 3 T 16/04

Eigentümers zu. Ein Gutachten zur geplanten Mieterhöhung gehört nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in der Regel nicht zu den vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. So entschied es ein Gericht am Beispiel einer konkreten juristischen Auseinandersetzung.

Der Fall: Ein Eigentümer einer Immobilie war sich offensichtlich nicht ganz sicher, ob und in welcher Höhe er die Miete erhöhen könne. Nachdem er dies aus eigener Kompetenz nicht entscheiden wollte, ließ er ein privates Sachverständigengutachten erstellen. Dieses Schriftstück fügte er dann seinem offiziellen Mieterhöhungsverlangen bei. Die Kosten dafür wollte er auf die Mieter umlegen. Die Betroffenen wehrten sich dagegen. Sie sahen nicht ein, warum sie die ureigensten Interessen des Eigentümers - nämlich das künftige Erzielen von Mehreinnahmen - auch noch mit eigenen Mitteln unterstützen sollten.

Das Urteil: Ein Gutachten über übliche Entgelte für vergleichbaren Wohnraum diene in erster Linie dem Vermieter, entschied das Landgericht Mainz ganz im Sinne der Mieter. Denn der Eigentümer wolle sich schließlich auf diesem Wege darüber vergewissern, ob er mehr Geld fordern könne. Die Zivilkammer stellte fest: „Die Kosten eines solchen Gutachtens, zu welchem Ergebnis es auch immer führt, sind Aufwendungen für eine wirtschaftliche Vermögensverwaltung und deshalb in aller Regel nicht ersetzbar.“

Auto ja, Wrack nein



Was darf alles auf einem Stellplatz für Pkw geparkt werden?

Einer Hausgemeinschaft war es schon lange ein Dorn im Auge, dass einer ihrer Mitbewohner ein offensichtlich fahruntüchtiges und abgemeldetes Auto auf einem der Wohnanlage angegliederten Stellplatz geparkt hatte. Doch damit nicht genug. In diesem Wrack lagerte er auch noch Papier, Pappe, Flaschen und Dosen. Per Gerichtsurteil sollte er dazu verpflichtet

(Landgericht Hamburg, Aktenzeichen 318 S 93/08)

werden, dieses „Objekt“ schnellstmöglich zu entfernen. Der Mitbewohner aber verwarfte sich dagegen. Sein Gebrauch entspreche in vollem Umfang der erlaubten Nutzung eines

Pkw-Stellplatzes, schließlich handle es sich ja um ein Auto, das dort stehe. Dafür, dass andere Menschen in der Nähe dieses Pkw ihre eigenen Altpapiervorräte abstellten, könne er nichts. Das wäre genauso gut auf einem leeren Stellplatz möglich. Die Gegenpartei argumentierte, das Wrack habe schon lange den Charakter als Fahrzeug verloren und sei eine Lagerstelle für Müll. Diese Sicht setzte sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dann auch im Zivilprozess durch. „Die derzeitige Nutzung des Kfz-Stellplatzes durch den Beklagten entspricht nicht dem Gesetz“, hieß es im Urteil. Denn hier könne man auch nicht von einem vertretbaren Ausnahmefall wie dem Parken eines nur zeitweise genutzten Oldtimers oder Motorrads sprechen.

Verluste bei Steuererklärung vergessen



Hausbesitzer hatten in Steuererklärung ein vermietetes Objekt übersehen.

Das Ausfüllen der Steuererklärung zählt für die meisten Bürger zu den unangenehmen, einmal jährlich wiederkehrenden Aufgaben. Trotzdem lohnt es sich, gerade darauf große Sorgfalt zu verwenden. Fehler können sich nämlich, zum Beispiel bei den Angaben aus Vermietung und Verpachtung einer Immobilie, äußerst negativ für den eigenen Geldbeutel auswirken. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS droht bei grober Fahrlässigkeit, dass Verluste nicht anerkannt werden.

Der Fall: Hausbesitzer aus Bayern waren im Besitz zweier vermieteter Immobilien. Doch in der Einkommensteuererklärung machten sie nur für eines der beiden Objekte Verluste aus Vermietung und Verpachtung geltend. Für ein zusätzliches Zweifamilienhaus wurde weder die entsprechende Anlage eingereicht noch wurden Einkünfte geltend gemacht. Der Fiskus erklärte den Steuerbescheid für endgültig. Später bemerkten die Bürger ihren Irrtum und baten um eine nachträgliche Änderung des Bescheids zu ihren Gunsten. Das Finanzamt beschied diesen Antrag abschlägig. Auch ein Einspruchsverfahren blieb erfolglos, so dass der Fall schließlich vor der Fachgerichtsbarkeit verhandelt werden musste.

Das Urteil: „Die Kläger haben die nach ihren persönlichen Verhältnissen und Fähigkeiten zumutbare Sorgfalt in ungewöhnlichem Maße und in nicht entschuldbarer Weise verletzt“, stellten die Richter des Finanzgerichts Nürnberg fest. Man müsse von grober Fahrlässigkeit sprechen, wenn der Steuerpflichtige es unterlasse, wie hier „bei einer überschaubaren Anzahl von Vermietungsobjekten“ nicht nachzuzählen. An anderer Stelle in der Einkommensteuererklärung könne man durchaus erkennen, dass die Betroffenen „sehr penibel und exakt“ vorgegangen seien. Sie hätten also durchaus die nötigen Fähigkeiten besessen. Eine Verpflichtung des Finanzamts, selbst nachzufragen oder zu ermitteln, habe hier keinesfalls bestanden. Eine gerichtliche Korrektur scheide damit aus.

Finanzgericht Nürnberg, Aktenzeichen 4 K 2028/2007