

Der vertrauliche Informationsdienst für Vermieter, Verwalter und sicherheitsbewusste Immobilien-Investoren

Ihr Internetzugang:  
[www.immobilien-berater.de](http://www.immobilien-berater.de)  
 Passwort: Beweis



**„Kaum zu glauben!“,**

liebe Vermieterin,  
 lieber Vermieter,  
 dachte ich, als ich  
 kürzlich von einem  
 Urteil des Amtsge-

richts Berlin-Köpenick las: Darin war die Mietkürzung eines Mieters wegen Straßenlärms für rechtens befunden worden. Begründung: Das Kopfsteinpflaster vor der Wohnung verstärkte den Lärm vorbeifahrender Autos und rechtfertigte eine Mietminderung von satten 8 %. Dabei hatte der Richter genau gezählt: ca. 27 Autos sind es, die pro Stunde an der Mietwohnung vorbeifahren.

Der Skandal an diesem Urteil? Was kann der Vermieter dafür, dass vor seiner Mietwohnung „geräuschverstärkend“ gepflastert ist? Entweder fehlt der Kommune – wie so oft – das Geld für die notwendige Straßensanierung oder das Kopfsteinpflaster ist aus städtebaulichen Gründen sogar erwünscht. In jedem Fall kann es doch nicht angehen, dass der Vermieter für die Folgen zahlen muss. Eines kann ich Ihnen versichern: Wäre ich in diesem Fall der Anwalt des Vermieters, würde ich notfalls bis zum BGH ziehen und klären lassen, dass der Vermieter hier nicht der Leidtragende sein kann!

Aber es gibt auch Erfreuliches zu berichten: Ein neues Gesetz bringt Ihnen Steuervorteile und das Kammergericht Berlin hat endlich einmal ein für uns Vermieter positives Urteil zu den Schönheitsreparaturen gefällt. Selbstverständlich erfahren Sie auch hierüber alles für Sie Wissenswerte in dieser Ausgabe.

Mit den besten Grüßen

*Tobias Mahlstedt*

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt  
 und Chefredakteur

### Erfreuliches Urteil zu Schönheitsreparaturen

## Bittet Ihr Mieter Sie um eine Fristverlängerung, muss er renovieren

Ob der Mieter Schönheitsreparaturen ausführen muss, ist immer häufiger unklar. Grund hierfür sind die vielen Urteile des Bundesgerichtshofs zu den „starrten Fristen“. Mit einem erfreulichen Urteil hat das Kammergericht Berlin nun entschieden, dass ein Mieter renovieren muss – auch wenn seine Verpflichtung hierzu zweifelhaft ist.

#### Darum ging es in dem Urteil

Nach Beendigung des Mietvertrages hatte ein Vermieter seinen Mieter aufgefordert, die fälligen Schönheitsreparaturen in der Wohnung auszuführen. Hierzu hatte er ihm eine Frist gesetzt. Kurz vor Ablauf dieser Frist bat ihn der Mieter mündlich um eine Fristverlängerung. Später wiederholte der Mieter diesen Wunsch schriftlich. Letztendlich führte der Mieter die Schönheitsreparaturen aber gar nicht mehr aus, weshalb der Vermieter hiermit eine Fachfirma beauftragen musste. Die hierfür angefallenen Kosten wollte der Mieter nicht ersetzen. Seine Begründung: Weder waren die Renovierungsarbeiten notwendig, noch sei er mietvertraglich zu ihrer Ausführung verpflichtet gewesen.

#### So stärken die Richter Vermieter-Rechte

In letzter Instanz stellte sich das Kammergericht Berlin nun an Ihre Seite als Vermieter. Nach Meinung der Richter könne letztendlich offen blei-

ben, ob der Mieter verpflichtet war, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Entscheidend sei vielmehr Folgendes:

Bittet der Mieter um Fristverlängerung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, gibt er seinem Vermieter gegenüber zugleich ein „Schuldanerkenntnis“ ab. Die Richter konkret: Wer darum bittet, etwas später machen zu können, akzeptiert, dies überhaupt machen zu müssen.

#### Der Mieter muss renovieren

Deshalb konnte der Mieter nach Meinung der Richter also nicht mehr bestreiten, die Arbeiten ausführen zu müssen. Ebenso wenig konnte der Mieter nun noch in Abrede stellen, dass die Renovierungsarbeiten erforderlich waren. Vielmehr musste er die Renovierungskosten seinem Vermieter voll erstatten (KG Berlin, Az. 8 U 249/04).

#### ➔ TIPP: Beweis sichern

Bittet Ihr Mieter Sie darum, erst später renovieren zu dürfen, lassen Sie sich diese Bitte von ihm am besten schriftlich geben. Denn vor Gericht müssten Sie das Schuldanerkenntnis Ihres Mieters beweisen. So war es auch in dem Entscheidungsfall für den Vermieter von großem Nutzen, dass der Mieter seine Bitte um Fristverlängerung schriftlich wiederholte.

#### In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Wenn es auf dem Balkon qualmt: So beugen Sie Streitereien effektiv vor..... 3
- Ein neues Gesetz bringt Ihnen Steuervorteile bei Privatimmobilien..... 4–5
- Unerhebliche Mängel: In diesen Fällen darf Ihr Mieter nicht die Miete mindern..... 6
- Ab dem 1.7. müssen Sie die Gebühren mit Ihrem Anwalt selbst aushandeln..... 8

# Betriebspflicht und Konkurrenzschutz – Auf die Kombination kommt es für Sie an

Vermieten Sie Gewerberaum, ist es für Sie von großem Interesse, dass Ihr Mieter sein Geschäft auch wirklich betreibt. Geschieht dies nämlich nicht, wird die Attraktivität Ihrer Immobilie – und damit Ihre erzielbare Miete – oft erheblich geschmälert. Im Gegenzug kann Ihr Mieter von Ihnen Konkurrenzschutz für sein Geschäft verlangen. Beides müssen Sie in Ihrem Mietvertrag aber sorgsam aufeinander abstimmen.

Das Gesetz selbst schreibt eine Gebrauchspflicht Ihres Mieters nicht vor, weshalb Sie als Vermieter mit der Vereinbarung einer Gebrauchspflicht selbst tätig werden müssen. Vorbeugendes Handeln gleich zu Beginn des Mietverhältnisses ist an dieser Stelle für Sie besonders wichtig.

### **Betriebspflicht – So beugen Sie Mietausfällen vor**

Denn dies ist in der Praxis immer wieder zu beobachten: Gehören Ihnen zum Beispiel mehrere Ladenlokale in einer Einkaufspassage, bleiben bei geschlossenen Geschäften die Kunden insgesamt aus – oftmals ein Teufelskreis, an dessen Ende weitere Geschäfte geschlossen werden müssen. Besonders schlimm für Sie: Nicht nur die Miete bleibt in solchen Fällen oft aus, auch der erzielbare Verkaufspreis für die Immobilie sinkt in aller Regel deutlich.

### **Konkurrenzschutz – hierauf müssen Sie achten**

Anders ist es beim Konkurrenzschutz. Hier wissen viele Vermieter nicht, dass sie ihrem Mieter auch ohne eine ausdrückliche Vereinbarung Konkurrenzschutz gewährleisten müssen.

Dies bedeutet: Haben Sie den Konkurrenzschutz im Mietvertrag nicht ausgeschlossen, dürfen Sie in dem gleichen Geschäftshaus bzw. in seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht an ein Konkurrenzunternehmen Ihres Mieters vermieten. Auch ist es Ihnen nicht möglich, selbst ein Gewerbe zu betreiben, welches in Wettbewerb zu Ihrem Mieter stünde.

### **Beide Klauseln müssen Sie aufeinander abstimmen**

Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter eine Betriebspflicht und schließen Sie gleichzeitig den Konkurrenzschutz aus, kann dies unwirksam sein. Dann nämlich, wenn Sie an einen direkten Konkurrenten Ihres Mieters vermieten, woraufhin dieser in solch arge wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät, dass er seinen Geschäftsbetrieb einstellen muss. Auf die vereinbarte Betriebspflicht werden Sie sich nach Meinung der Gerichte dann nicht mehr berufen können.

Auf der sicheren Seite sind Sie aber, wenn Sie beide Klauseln sorgfältig aufeinander abstimmen, getreu dem Mot-

to: So viel wie möglich, so wenig wie nötig. Konkret: Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter, dass er zu bestimmten Zeiten sein Geschäft geöffnet hält. Im Gegenzug sagen Sie Ihrem Mieter Konkurrenzschutz zu. Dies allerdings nur für diejenigen Hauptartikel, die seinem Geschäft das typische Gepräge geben.

### **Konkurrenzschutz nur für das Hauptsortiment**

**Beispiel:** Hat Ihr Mieter einen Zeitschriftenladen, in welchem er zusätzlich auch Souvenirartikel, Süßwaren, Bücher, Stadtpläne und Büroartikel anbietet, beschränken Sie den Konkurrenzschutz allein auf den Verkauf von Zeitschriften.

Eine solche Konkurrenzbeschränkung wird den Kreis potenzieller Mieter und damit Ihre Vermietungsmöglichkeiten nicht zu sehr einschränken, Ihnen als Vermieter also wenig ausmachen. Dagegen ist Ihr Gewinn bei der Betriebspflicht beträchtlich. Der Mieter muss dieser Pflicht in jedem Fall entsprechen – selbst dann, wenn er krank ist oder sein Geschäft zeitweise Verluste macht.

### **Vertragsmuster**

#### **Mustervereinbarung unter der Rubrik: „Sonstige Vereinbarungen“**

Mit diesen Regelungen, die Sie im Mietvertrag unter der Rubrik: „Sonstige Vereinbarungen“ aufnehmen, sichern Sie Ihre Interessen als Vermieter wirksam ab:

1. Der Mieter verpflichtet sich, das in den Mieträumen betriebene Geschäft mindestens montags bis freitags von 10 bis 20:00 Uhr, sowie samstags von 10 bis 16:00 Uhr geöffnet und für Kunden zugänglich zu halten.
2. Der Vermieter sagt dem Mieter Konkurrenzschutz für folgende Hauptartikel seines Geschäfts zu (...). Der Vermieter verpflichtet sich insoweit, künftig nicht an Konkurrenzunternehmen im gleichen Gebäude oder in direkter Nachbarschaft zu vermieten.

### **Gewerbemiete:**

#### **Starre Renovierungsfristen sind auch bei Gewerberäumen unwirksam**

Bislang war unter den Gerichten streitig, ob starre Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auch in Gewerbemietverträgen unwirksam sind. In einer aktuellen Entscheidung hat das Oberlandesgericht Düsseldorf dies nun bejaht.

In der kürzlich veröffentlichten Entscheidung sahen die Richter in einer solchen Klausel eine unangemessene Benachteiligung auch des Gewerbemieters und erklärten sie für unwirksam. Nach ihrer Auffassung dürfen Geschäftsleute ebenso wie private Wohnungsmieter nicht mit Renovierungspflichten belastet werden, die über den tatsächlichen Bedarf hinausgehen. Konkret: Auch der Gewerbemietler muss nur dann renovieren, wenn dies erforderlich ist und nicht, bloß weil der Mietvertrag hierfür starre Fristen vorgibt (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 174/05).

**Grillen auf dem Balkon**

# Wenn es auf dem Balkon qualmt: So beugen Sie Streitereien effektiv vor

Das Grillen auf dem Balkon ist das wohl häufigste Streitthema unter Mietern im Sommer. Denn während ein Mieter genüsslich den Grillmeister gibt, beklagt sein Nachbar oftmals Rauch und Gestank. Als Vermieter müssen Sie hier um die Rechte Ihrer Mieter Bescheid wissen – sonst riskieren Sie Mietkürzungen.

Allen Streitereien einfach mit einem völligen Grillverbot vorbeugen, können Sie nicht. Nach Meinung der Mietgerichte wäre ein solches Verbot, egal, ob es im Mietvertrag oder in der Hausordnung steht, nämlich unwirksam. Denn die Richter sehen das Grillen als „übliche Freizeitgestaltung während der Sommermonate“ an. Allerdings dürfen Sie Ihrem Mieter das Grillen auf dem Balkon dann untersagen, wenn Sie ihm

eine andere Grillmöglichkeit anbieten können, zum Beispiel einen festen Grillplatz auf Ihrem Grundstück.

**Beschränkungen sind Ihnen möglich**

Dies heißt aber nicht, dass es jeden Tag vom Balkon qualmen darf. Damit die Nachbarn nicht zu sehr beeinträchtigt werden, ist Ihnen eine Beschränkung des Grillens möglich. So sehen die Gerichte eine Regelung, nach der Ihr Mieter nur einmal im Monat grillen darf, durchaus als zulässig an. Und von dieser Möglichkeit sollten Sie als Vermieter eines Mehrfamilienhauses auch unbedingt Gebrauch machen.

**Schaffen Sie einen gerechten Ausgleich**

Denn als Vermieter ist es Ihre Aufgabe, für einen gerechten Ausgleich der Interessen Ihrer Mieter zu sorgen.

Konkret: Freude und Beeinträchtigung durch das Grillen müssen Sie etwa gleichmäßig verteilen. Um hier Streitereien vorzubeugen, legen Sie deshalb fest, was Ihren Mietern erlaubt ist und was nicht. Dies hat den Vorteil, dass Sie Ihren störenden Mieter bei Zuwiderhandlungen sofort abmahnen können.

**➔ TIPP: Gebrauchsregelung**  
 Beugen Sie mit einer klaren Gebrauchsregelung Mietstreitigkeiten vor. Um Ihr Gebäude vor Brandgefahren zu schützen, sollten Sie – entsprechend dem Muster auf dieser Seite – dabei das Grillen auf die Verwendung von Elektrogrillgeräte beschränken.

**So verhindern Sie Mietkürzungen**

Grillt Ihr Mieter häufiger als einmal im Monat und wird hierdurch ein weiterer Mieter beeinträchtigt, darf dieser die Miete mindern. Die Höhe der Mietkürzung bemisst sich dann nach dem konkreten Maß der Störung. Um es soweit nicht kommen zu lassen, sprechen Sie dem Störer gegenüber unverzüglich eine Abmahnung aus. Eben dies darf der durch Qualm und Gestank gestörte Mieter auch von Ihnen fordern.

**Zigarren und Duftkerzen**

Übrigens: Raucht der Mieter auf dem Balkon, muss dies sein Nachbar hinnehmen. Fühlt er sich hierdurch gestört, muss er seinen Balkon verlassen bzw. Fenster und Türen schließen – Ansprüche gegen Sie oder seinen rauchenden Nachbarn hat er nicht.

Und zwar selbst dann nicht, wenn es sich um stark qualmende Zigarren handelt, die der Nachbar auf seinem Balkon pafft, wie das Amtsgericht Bonn entschied. (AG Bonn, NZM 2000, 595).

**Hausordnung (Auszug)**

**So formulieren Sie, wenn ein Grillplatz auf dem Grundstück vorhanden ist**

- § 1 Dem Mieter ist bis auf Widerruf gestattet, den Grillplatz des Grundstücks für sich zu nutzen. Der Mieter ist verpflichtet, den Grillplatz sauber zu halten. Der Mieter ist ferner zur größtmöglichen Sorgfalt im Umgang mit offenem Feuer verpflichtet. Entspricht der Mieter seinen Pflichten nicht, ist der Vermieter zum Widerruf der Gestattung berechtigt.
- § 2 Wegen der Gestattung in § 1 ist es dem Mieter untersagt, auf seinem Balkon zu grillen.

**So formulieren Sie, wenn ein Grillplatz auf dem Grundstück nicht vorhanden ist**

- § 1 Der Mieter ist berechtigt, in der Zeit zwischen dem 1.4. und dem 30.9. einmal monatlich auf seinem Balkon zu grillen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Mieter
  - einen elektrischen Tischgrill verwendet (die Verwendung eines Gartengrills mit offener Glut ist ihm aus Brandschutzgründen grundsätzlich untersagt) und er
  - das Grillen seinen Nachbarn wenigstens 24 Stunden vorher zur Kenntnis gibt und
  - Beeinträchtigungen seiner Nachbarn durch Rauch und Gerüche nach Möglichkeit begrenzt bzw. vermeidet.

**Betriebskostenabrechnung**

# Der Mieter muss zahlen – rechtzeitige Versendung genügt

Jedes Jahr im Dezember setzt er ein, der Vermieter-Wettlauf gegen die Abschlussfrist. Denn eine Nachzahlung kann der Mieter verweigern, wenn er seine Betriebskostenabrechnung nicht in dem Jahr erhält, das auf das Abrechnungsjahr folgt. Doch Achtung: Haben Sie die Abrechnung nachweislich noch

im Dezember zur Post gegeben, muss der Mieter dennoch nachzahlen.

Dies hat das Amtsgericht Bonn jetzt entschieden und damit einem Vermieter Recht gegeben, der seine Abrechnung am 28.12.2005 zur Post gab. Sein Glück: Bei der Post hatte er seine Le-

bensgefährtin dabei. Nachdem diese als Zeugin vor Gericht die Abgabe bestätigt hatte, war der Fall klar und der Mieter wurde zur Nachzahlung der Betriebskosten verurteilt. Dass er die Abrechnung erst im Jahr 2006 erhalten haben will, war damit also nicht mehr von Bedeutung (AG Bonn, Az. 10 C 388/05).

## Steuern sparen

# Ein neues Gesetz bringt Ihnen Steuervorteile bei Privatimmobilien

Mit dem kürzlich vom Bundestag verabschiedeten „Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung“ ist es Ihnen nun möglich, auch die durch Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einer Privatimmobilie entstandenen Kosten steuerlich zu berücksichtigen. Diese Möglichkeit hatten Sie bisher nur für so genannte haushaltsnahe Dienstleistungen.

Bislang konnten Sie nur solche Zahlungen Steuer mindernd in Ansatz bringen, die für Leistungen im Privathaushalt anfielen und die typischerweise von Haushaltsmitgliedern erledigt wurden. Hierunter fielen etwa Handwerkerrechnungen für den Anstrich von Räumen, die Reparatur eines verstopften Abflusses, der Austausch von Wasserhähnen und Ähnliches.

Wenn aber das gesamte Bad in Ihrer Privatimmobilie erneuert wurde, konnten diese Kosten bisher steuerlich nicht zu Ihren Gunsten berücksichtigt werden.

### **Diese Vorteile bringt Ihnen die neue Regelung**

Von nun an können Sie zusätzlich neben solchen Renovierungsarbeiten auch Erhaltungs- und Modernisierungs-

maßnahmen (etwa Reparaturen durch einen Elektriker, Arbeiten eines Fliesenlegers, Einbau eines neuen Bades oder einer neuen Treppe durch eine Fachfirma) beim Fiskus geltend machen. Voraussetzung ist allerdings, dass sowohl diese Leistungen als auch Ihre Bezahlung nach dem 31. Dezember 2005 erfolgt sind. Und verpasst haben Sie auch noch nichts: Das Gesetz gilt rückwirkend ab dem 1. Januar 2006.

**Beispiel:** In Ihrem Zweifamilienhaus, in dem Sie eine Wohnung selbst bewohnen und die andere fremd vermietet haben, haben Sie im Februar 2006 beide Bäder komplett sanieren lassen. Hierbei entstanden für Ihr Privatbad Kosten in Höhe von 30.000 € und für das Bad in der vermieteten Wohnung 10.000 €. Darüber hinaus haben Sie auch beide Wohnungen neu streichen lassen. Hierfür belaufen sich die Kosten für Ihren Privatbereich auf 15.000 €, während die Kosten für die vermietete Wohnung 7.500 € betragen.

Durch die neue Regelung können Sie die Kosten für das neue Bad und den Anstrich in der vermieteten Wohnung als Werbungskosten bei Ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen.

Von den Kosten, die auf die von Ihnen genutzte Wohnung entfallen, konnten Sie nach der bisherigen Regelung nur die 15.000 € berücksichtigen, die für den Anstrich aufgewendet wurden, weil ein Anstrich als „haushaltsnahe Dienstleistung“ angesehen wurde. Mit der Neuregelung können nun auch die Kosten für die Badsanierung (30.000 €) berücksichtigt werden.

### **So wirken sich die Kosten steuerlich aus**

Bei den Kosten der auf Ihren Privatbereich anfallenden Anstricharbeiten handelt es sich um so genannte „haushaltsnahe Dienstleistungen“. Von ihnen können Sie bis zu 20% direkt von Ihrer Einkommensteuer abziehen. Dies allerdings nur bis zu einer Höchstgrenze von 600,00 €.

### **Nur Arbeitskosten sind ansatzfähig**

**Achtung:** Bemessungsgrundlage dieser Kosten sind aber nur solche, die auf die Arbeitsleistung (den Lohn) entfallen. Die Berücksichtigung von Materialkosten gestattet Ihnen das Gesetz also nicht. Anhand des vorherigen Beispiels bedeutet dies für Sie konkret: Entfallen von den Gesamtaufwendungen für den Anstrich Ihrer Privaträume in Höhe von 15.000 € auf die Materialkosten 7.500 €, so verbleiben Ihnen noch 7.500 €.

## **Verschenken Sie keinen Steuer-Euro! Hierauf müssen Sie unbedingt achten:**

Die ganze Steuerersparnis geht Ihnen allerdings verloren, wenn Sie für die haushaltsnahen Dienstleistungen oder auch für die Handwerkerleistungen die zwei folgenden Formalien nicht beachten:

- Lassen Sie sich von Ihrem Handwerker bzw. von allen Personen, die für Sie haushaltsnahe Dienstleistungen erbringen, eine Rechnung ausstellen

und

- bezahlen Sie die Rechnung auf keinen Fall bar. Ihre Zahlung muss nachweislich auf ein Konto derjenigen Person fließen, welche die haushaltsnahen Dienstleistungen oder die Handwerkerleistung erbracht hat.

**Beispiel:** Der Handwerker, der Ihre Wohnung gestrichen hat, legt Ihnen zwar eine Rechnung vor, drängt aber darauf, deren Bezahlung unmittelbar nach Ende seiner Leistung in bar von Ihnen zu erhalten. Sie geben diesem Wunsch nach, zumal Sie hierfür Verständnis haben und mit seiner Arbeit zufrieden sind.

**Folge:** Sie haben 600 € verschenkt. Das Finanzamt wird die Leistungen, selbst wenn sie nicht „schwarz“ erbracht wurden, bei Ihnen nicht Steuer mindernd berücksichtigen, da nicht auf ein Bankkonto gezahlt wurde.

Da Sie diese Kosten für Arbeitsleistungen als Lohn gezahlt haben, können Sie hiervon 20% berücksichtigen. Dies ergibt rechnerisch einen Aufwand von 1.500 €. Wie gesagt gibt das Gesetz jedoch vor, dass Sie pro Jahr maximal 600 € abziehen dürfen.

Und dieser Höchstbetrag vergrößert sich auch dann nicht, wenn Sie mehrere Personen mit verschiedenen Handwerksleistungen beauftragen. Auch in diesem Fall verbleibt es bei den jährlichen 600 €.

### Handwerkerleistungen

Darüber hinaus können Sie über die neue Regelung auch Kosten geltend machen, die Ihnen nicht für haushaltsnahe Dienstleistungen entstanden sind. Es muss sich hierbei um Handwerkerkosten handeln, die Ihnen an Ihrer selbst genutzten Immobilie entstanden sind, weil Sie dort Renovierungs-, Erhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchführen ließen.

**Wichtig:** Die Maßnahmen müssen einem schon vorhandenen Gebäude

### ➔ TIPP: Rechnungen verteilen

Klären Sie mit Ihrem Handwerker, ob Sie seine Rechnungen auf zwei Jahre verteilt zahlen können. In diesem Fall können Sie zweimal die 600 € einsparen. Hat der Handwerker im vorausgegangenen Beispiel etwa seine Malerarbeiten im Dezember durchgeführt, zahlen Sie ihm die erste Hälfte seiner Rechnung noch in diesem und die zweite Hälfte dann im nächsten Jahr.

Sie haben also pro Jahr die Hälfte der 7.500 €, also 3.750 € aufgewendet. 20% hiervon sind 750 €, folglich können Sie in diesem und im nächsten Jahr jeweils die 600 € voll ausschöpfen. Ihre Steuerersparnis beträgt nun 1.200 € statt 600 €.

bzw. vorhandenen Gebäudeteilen zugute gekommen sein, da Herstellungskosten nicht unter die Neuregelung fallen.

**Beispiel:** In obigem Fall wurde ein vorhandenes Bad durch ein neues Bad ersetzt. Hier handelt es sich nicht um

Herstellungskosten, da ein Bad ja schon vorhanden war. Folge: Die Kosten sind abzugsfähig.

### Lohnkosten sind abzugsfähig

Von diesen Kosten können nun ebenfalls 20% berücksichtigt werden. Auch hier gilt, dass nur die in der Rechnung enthaltenen Lohnkosten abgezogen werden können.

Wenn also 20.000 € auf das verwendete Material entfallen, können Sie also 10.000 € berücksichtigen. Rechnerisch wären demnach eigentlich 2.000 € in Abzug zu bringen. Jedoch gilt auch hier wieder ein Höchstbetrag von 600 €, den Sie für die Steuer ansetzen dürfen.

**Vorsicht:** Wenn ein Wirtschaftsgut bzw. ein Gebäudeteil neu entsteht, können die dafür anfallenden Kosten nicht berücksichtigt werden. So können Sie zum Beispiel die Kosten für einen nachträglich angebauten Balkon oder den späteren Ausbau des Dachs nicht Steuer mindernd geltend machen. Diesbezüglich hat sich mit dem neuen Gesetz also nichts geändert.

## Reduzieren Sie Ihren Aufwand – Lassen Sie sich eine Freistellungsbescheinigung vorlegen

Erteilen Sie als Vermieter einem Bauunternehmer bzw. einem Handwerker einen Auftrag, so müssen Sie 15% der späteren Rechnungssumme als Bauabzugsteuer abziehen und direkt an das Finanzamt überweisen. Auf den Rechnungsbetrag zahlen Sie also 85%. Auf diese Weise soll die illegale Beschäftigung im Baugewerbe eingedämmt werden. Doch Sie können diesen Aufwand auch vermeiden.

### Bei diesen Baumaßnahmen wird der Abzug fällig

Zur Abführung der Bauabzugsteuer sind Sie als Hauseigentümer verpflichtet, wenn Sie vermieten und die von Ihnen beauftragten Arbeiten der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung oder der Änderung bzw. Beseitigung Ihres Gebäudes dienen. Das ist bei allen Maler-, Dachdecker-, Fliesen-, Schreiner-, Sanitär-, Bodenleger und sonstigen Arbeiten der Fall.

### Auf diese Freigrenzen müssen Sie achten

Allerdings zieht nicht jede kleinere Reparatur diese Verpflichtung für Sie nach. Erst wenn die Baumaßnahmen Ihrer vermieteten Wohnung zu Gute kommen und die Rechnungen pro Handwerker inklusive Mehrwertsteuer 15.000 € im Jahr übersteigen, müssen Sie Ihre Zahlung aufteilen und die Bauabzugsteuer abführen. Tun Sie dies nicht, kann gegen Sie ein Bußgeld von bis zu 25.000 € verhängt werden.

Dabei müssen Sie genau rechnen: Erteilen Sie etwa im Frühjahr einem Sanitärtechniker einen Auftrag über 3.000 €, müssen Sie am Jahresende, wenn Sie ihm einen weiteren Auftrag von 12.000 € erteilen, daran denken, dass die Freigrenze nun überschritten ist.

### Verlangen Sie eine Freistellungsbescheinigung

Aber auch, wenn der genannte Freibetrag überschritten wird, können Sie das Abzugsverfahren umgehen: Lassen Sie sich von Ihrem Handwerker /Bauunternehmer einfach eine Freistellungsbescheinigung vorlegen, sind Sie vom Abzugsverfahren nämlich befreit. Er erhält die Bescheinigung vom Finanzamt ausgestellt, wenn er dort als „zuverlässiger Unternehmer“ geführt wird.

Für Sie als Hauseigentümer bedeutet dies: Kann Ihnen Ihr Auftragnehmer eine Freistellungsbescheinigung nicht vorlegen, so hat er eventuell massive Steuerschulden und Zahlungsunfähigkeit droht. In einem solchen Fall sollten Sie sich also zweimal überlegen, ob Ihr Auftrag hier an der richtigen Stelle ist.

## Unerhebliche Mängel

# In diesen Fällen darf Ihr Mieter nicht die Miete mindern

Ist die Mietwohnung mangelbehaftet, darf Ihr Mieter die Miete kürzen. Allerdings nur, wenn der Gebrauch der Mieträume erheblich eingeschränkt ist. Da diese Einschränkung von vielen Mietern verkannt wird, müssen Sie als Vermieter unberechtigten Mietminderungen umgehend widersprechen.

Vielleicht gehören auch Sie zu den leidgeprüften Vermietern, deren Mieter die Miethöhe einfach selbst bestimmen wollen. Hierzu untersuchen sie solange die Wohnung, bis sie das sprichwörtliche „Haar in der Suppe“ gefunden haben. Und dann heißt es: Mietminderung! Und seit der BGH im letzten Jahr entschieden hat, dass die Mietkürzung nunmehr von der Bruttomiete einschließlich Nebenkosten vorgenommen werden darf, ist die Minderung aus Sicht der Mieter noch attraktiver geworden.

### **Besonders schlimm: Auch die Nebenkosten werden gemindert**

Sicher: Ist die Wohnung im Winter nicht ordentlich beheizbar oder kommt kein Wasser aus der Dusche, darf der Mieter mindern. Vorausgesetzt, er hat Ihnen den Mangel angezeigt. Denn es handelt sich hierbei um Nachteile, die ihn in der Nutzung seiner Wohnung erheblich beeinträchtigen. Befindet sich aber beispielsweise an der Gebäudefassade eine kleinere Graffiti-Schmiererei, so ist dies für Sie

als Vermieter zwar schlimm, nicht aber für Ihren Mieter. Zumindest nicht so schlimm, als dass er seine Miete kürzen dürfte.

### **Nehmen Sie keine unberechtigten Kürzungen hin**

Das mag vielleicht auch Ihrem Mieter klar sein, doch so manche Mieter sagen sich: „einen Versuch ist es wert“ – und kürzen trotzdem. Jetzt sind Sie am Zug: Ist die Mietminderung unberechtigt, müssen Sie ihr schleunigst widersprechen. Lassen Sie sich hingegen Zeit und verlangen Sie erst nach mehreren Monaten Zahlung der einbehaltenen Miete, sind Ihre Chancen hierauf gesunken. Viele Gerichte würden Ihre Untätigkeit als Vermieter nämlich als stillschweigende Zustimmung zur Mietkürzung deuten. Folge: Auf die Unerheblichkeit des Mietmangels könnten Sie sich dann nicht mehr berufen.

### **Für konkrete Zusagen haften Sie**

**Achtung:** Haben Sie Ihrem Mieter eine konkrete Zusage gemacht und behauptet sich diese Zusage später nicht, darf Ihr Mieter jedoch immer die Miete kürzen. Also auch dann, wenn die Beeinträchtigung für ihn nur unerheblich ist.

**Beispiel:** Sie sichern Ihrem Mieter bei Vertragsschluss zu, dass die Wohnung über einen Waschmaschinenanschluss im Bad verfügt. Später stellt sich heraus, dass dies nicht der Fall ist. Hier

dürfte Ihr Mieter die Miete kürzen, obwohl nach der Rechtsprechung (siehe hierzu die Übersicht) eigentlich nur eine unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vorhanden wäre.

### **➔ TIPP: Minderung widersprechen**

Ist Ihr Mieter durch den Mangel nur unerheblich beeinträchtigt, widersprechen Sie seiner Mietkürzung umgehend. Aus Beweisgründen am besten immer schriftlich. Als „Faustformel“ gilt Folgendes: Unerheblich ist ein Mangel innerhalb der Wohnung immer dann, wenn er leicht erkennbar ist und schnell sowie mit geringen Kosten beseitigt werden kann.

### **So weisen Sie unberechtigte Mietkürzungen zurück**

Betrifft: Mietverhältnis gemäß Mietvertrag vom \_\_\_\_

Hier: Widerspruch gegen Mietminderung

Sehr geehrter Mieter,

die von Ihnen angekündigte (bzw. vorgenommene) Mietminderung ist unberechtigt, weshalb ich hiermit ausdrücklich

widerspreche.

Gemäß § 536 Abs. 1 S. 3 BGB berechtigt eine nur unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache den Mieter nicht zur Minderung. So verhält es sich vorliegend: Die Mängel, deretwegen Sie die Miete mindern wollen (bzw. die Miete mindern), beeinträchtigen den Gebrauch der Mietsache nicht bzw. allenfalls unwesentlich. Dies ergibt sich daraus, dass

Sollten Sie die Mietminderung dennoch vornehmen (bzw. sollten Sie den Minderungsbetrag nicht bis zum \_\_\_\_ nachzahlen) müsste ich gerichtliche Schritte gegen Sie einleiten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Vermieter

### **In diesen Fällen darf die Miete nicht gekürzt werden**

Sachverhalt	Gericht / Fundstelle
Vorübergehend wird die vereinbarte Heiztemperatur um 1 Grad Celsius unterschritten.	LG Hamburg, WuM 1985, 261
Die Türschwellen in der Wohnung sind abgetreten.	LG Berlin, WuM 1988, 108
Vorübergehend kommt es in der Wohnung zum Befall von Ameisen.	AG Köln, WuM 1999, 363
An der Zimmerdecke haben sich Haarrisse gebildet.	LG Berlin, WuM 1988, 301
Eine Fensterscheibe im Bad ist gesprungen.	LG Berlin, WuM 2000, 200
Nach Modernisierung ist die Badewanne unwesentlich verkleinert.	AG Dortmund, WuM 1989, 172
Im Bad des Mietappartements ist kein Waschmaschinenanschluss vorhanden.	AG Bayreuth, WuM 1985, 260
Das Garagentor lässt sich vorübergehend nicht schließen.	AG Kassel, WuM 1989, 171
Die Mitmieter betätigen hörbar nach 22.00 Uhr die Toilettenspülung.	AG Münster, WuM 1983, 236
Die Mieter können im Garten nicht mehr ihre Wäsche trocknen, doch ist ein Trockenraum vorhanden.	LG Köln, WuM 1987, 271
In der Nachbarschaft befindet sich ein Swinger-Club.	AG Hamburg, Az 49 C 474/05)
Die Heizung in der Wohnung ist funktionstüchtig, aber technisch nicht auf dem neuesten Stand.	LG Hannover, WuM 1991, 540
An der Außenfassade befinden sich Graffiti-Schmierereien; gleichwohl wirkt das Gebäude nicht verwahrlost.	AG Leipzig, WuM 2001, 237

**Eigentümergeinschaft**

## Muss ich für das Garagentor zahlen?

**Frage:** Unsere Wohnungseigentumsanlage besteht aus 8 Wohnungen und hat im Keller des Gebäudes 6 Pkw-Einstellplätze. Ich bin einer der beiden Wohnungseigentümer, die keinen Stellplatz haben. Die Kellerräume und die Pkw-Stellplätze sind nur von außen durch das Garagentor zugänglich. Dieses Tor ist zerschissen und soll nun erneuert werden. Muss ich mich an den Kosten hierfür beteiligen?

**VermieterRecht vertraulich:** Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt vor, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschafts-

eigentums von allen Eigentümern zu tragen sind. Und zwar im Verhältnis ihrer Mieteigentumsanteile zueinander. Von daher hätten Sie sich ebenso wie Ihre Nachbarn an den Kosten des neuen Garagentors zu beteiligen. Dass Sie keine Pkw-Stellfläche haben und insofern ungerechtfertigt mit Kosten belastet werden, ist nach dem Gesetz also unmaßgeblich.

**Zahlen müssen grundsätzlich alle**

Um solch unbillige Kostenfolgen zu vermeiden, kann in der Teilungserklärung eine abweichende Regelung zur

Kostenlast vereinbart werden. Hierzu sollten Sie ggf. noch einmal Einsicht nehmen.

**Wichtig: Ihre Teilungserklärung**

In der Teilungserklärung müsste eindeutig festgelegt worden sein, welche Teile des Gemeinschaftseigentums (zum Beispiel das Garagentor) welchen Wohnungen zugeordnet sind und dass allein deren Eigentümer die Instandhaltungskosten zu zahlen haben.

Sind hierzu Regelungen getroffen, die aber unklar sind, bleibt es bei der gesetzlichen Kostentragungspflicht aller Eigentümer. Wollen Sie nachträglich eine Vereinbarung zur Kostentragungspflicht treffen, müssen ihr alle Eigentümer ausnahmslos zustimmen.

**Außergewöhnliche Belastungen**

## Kosten für Schimmelpilzbeseitigung können Sie nicht steuerlich geltend machen

**Frage:** In meiner vermieteten Wohnung ist im vergangenen Dezember Schimmelpilz aufgetreten, und zwar im Bad und in der Küche. Ob die Ursache hierfür baulich bedingt war oder mein Mieter unzureichend gelüftet hat, ließ sich nicht aufklären. Deshalb bin ich das Risiko eines Gerichtsverfahrens nicht eingegangen und habe die Kosten für die Sanierung selbst übernommen. Das Finanzamt hat mir die Anerkennung dieser Kosten als außergewöhnliche Belastung nun verweigert. Zu Recht?

**VermieterRecht vertraulich:** Für besondere, schicksalhaft eintretende Le-

benssituationen hat der Staat, besser der Fiskus, eigentlich Verständnis. So können Sie als Vermieter etwa die Kosten für die Sanierung einer asbestverseuchten Immobilie als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen.

Bei den Kosten, die Ihnen für die Beseitigung von Schimmelpilzsporen anfallen, ist dies jedoch nicht möglich. Dies entschied kürzlich die Oberfinanzdirektion München.

Zwar kann auch Schimmel in Wohnräumen zu gesundheitlichen Gefahren

für die Mieter führen. In Ihrer Steuererklärung können Sie die Kosten seiner Beseitigung jedoch nur ansetzen, wenn die Entstehung des Schimmelpilzes nicht verschuldet wurde.

Konkret: Nur wenn auszuschließen ist, dass bauliche Gründe, ein unzureichendes Lüftungsverhalten Ihres Mieters oder ein Verschulden des Bauträgers ausgeschlossen werden kann, ist von einer außergewöhnlichen Belastung auszugehen. In Ihrem Fall hat Ihr Finanzamt also leider zu Recht entschieden (Oberfinanzdirektion München, Az. S 2284 – 1 St 41 M).

**Impressum** Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,

Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn, Telefon: 02 28/9 55 01 20, Fax: 02 28/35 97 10

Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr, Telefon: 030/315 90 72 50 oder (jederzeit) per Fax 030/315 90 72 22;

Internet: [www.vermieterrecht-vertraulich.de](http://www.vermieterrecht-vertraulich.de); E-Mail: [info@vermieterrecht-vertraulich.de](mailto:info@vermieterrecht-vertraulich.de);

Amtsgericht Bonn, HRB 8165, Vorstand: Helmut Graf;

„VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265; Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr;

Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn; Chefredakteur: RA Tobias Mahlstedt, Berlin;

Produktleitung: RA Ralf Wagner, Bonn; Layout: Deinzer Grafik, Hamburg; Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus;

Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden.

© 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,

Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

**Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur:**

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

**030/315 90 72 50**

oder jederzeit per Fax: 030/315 90 72 22 und E-Mail:

[info@vermieterrecht-vertraulich.de](mailto:info@vermieterrecht-vertraulich.de)

## ALG II

### Mehr Geld für arbeitslose Hauseigentümer

Das Landessozialgericht Berlin-Brandenburg hat ein Urteil gefällt, welches sich für arbeitslose Immobilienbesitzer richtig auszahlen kann.

Darin ging es um ein Ehepaar aus Brandenburg an der Havel, dem ein Einfamilienhaus mit rund 91 Quadratmetern Wohnfläche gehört. Das Haus wurde mit beträchtlichen Krediten finanziert. Beide Eheleute sind Bezieher von Arbeitslosengeld II (ALG II).

Bis Juni 2005 zahlte die Arbeitsagentur sowohl die Finanzierungs- als auch die Betriebs- und Nebenkosten als Teil des ALG II, insgesamt fast 800 €. Dann wurde die Unterstützung auf rund 310 € gesenkt, weil nur noch die Kosten für eine fiktive 65-Quadratmeterwohnung von der Arbeitsagentur anerkannt wurden. Gegen diese enorme Kürzung erhob das Ehepaar Klage – mit Erfolg.

#### Nebenkosten werden erstattet

Der Tenor des Urteils lautet: Arbeitslose Besitzer eines Hauses oder einer Eigentumswohnung haben Anspruch auf ein höheres Arbeitslosengeld II. Nach Meinung der Richter müssen die Arbeitsagenturen insofern die vollen Betriebs- und Nebenkosten, soweit sie nachweislich entstanden sind, erstatten.

Anderenfalls seien die Bezieher von ALG II gezwungen, ihr Haus zu verkaufen. Dass dies nicht sein könne, stellten die Sozialrichter klar. Lediglich die Finanzierungskosten dürften auf die Kosten einer Vergleichsmiete begrenzt werden, teilte das Gericht mit.

**Allerdings:** Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig; wegen seiner grundsätzlichen Bedeutung haben die Landesrichter die Revision zum Bundessozialgericht zugelassen (LSG Berlin-Brandenburg, Az. L 10 AS 103/06).

## Rechtsanwaltsgebühren

### Ab dem 1.7. müssen Sie die Gebühren mit Ihrem Anwalt selbst aushandeln

Wenn Sie sich von einem Anwalt außerhalb eines Gerichtsverfahrens beraten lassen, richtete sich dessen Honorar bisher nach dem Gesetz. Dieses Gesetz fällt mit dem 30. Juni weg. Von da an müssen Sie das Honorar Ihres Anwalts selbst vereinbaren. Damit sind für Sie Chancen, aber auch Risiken verbunden.

#### Sie werden von der neuen Regelung profitieren

Über 120.000 Anwälte gibt es mittlerweile in Deutschland, da ist der Konkurrenzdruck groß. Deshalb wird erwartet, dass die Honorare der meisten Anwälte ab dem 1. Juli auch eher sinken werden. Insofern kommt es bei der Honorarvereinbarung auch auf Ihr persönliches Verhandlungsgeschick an.

#### Fachanwälte sind teurer

Welchen Preis Ihr Anwalt konkret von Ihnen verlangt, wird sich in erster Linie nach seiner Qualifikation und Erfahrung richten. Von daher lässt sich sagen, dass die Konsultation eines Fachanwalts, etwa für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, teurer sein wird, als die Dienste eines Anwalts ohne Fachanwaltstitel.

#### Auch ohne Vereinbarung sind Sie geschützt

Wenn Sie mit Ihrem Anwalt keine Honorarvereinbarung treffen, kann es teuer für Sie werden. Zwar brauchen Sie

auch dann nicht jeden Preis zu akzeptieren. Doch liegt die Obergrenze für die mehrmalige Beratung Ihres Anwalts immerhin bei 250 € und für die Erstberatung darf Ihr Anwalt immerhin noch bis zu 190 € verlangen.

#### Nur außergerichtliche Beratungen

**Wichtig:** Die Neuregelung gilt nur für die Beratung außerhalb eines Gerichtsverfahrens. Kommt es später zu einem Prozess, richten sich die Gebühren Ihres Anwalts auch weiterhin nach dem Gesetz, also nach dem konkreten Streitwert Ihres Rechtsfalls. In diesen Fällen ist es also nicht erforderlich, dass Sie mit Ihrem Anwalt eine Honorarvereinbarung treffen.

#### ➔ TIPP: Vereinbarung treffen

Sprechen Sie Ihren Anwalt offen auf die Kosten seiner Beratung an. Fragen Sie ihn, ob er ein Stundenhonorar nimmt und wie hoch dieses ist. Sind mehrere Beratungstermine notwendig, kann auch die Vereinbarung einer Pauschale für Sie sinnvoll sein. So wissen Sie genau, mit welchen Kosten Sie letztlich zu kalkulieren haben. In letzterem Fall sollten Sie klären, dass mit der Pauschale wirklich alle Dienste Ihres Anwalts abgegolten sind, Sie für einzelne Telefonate oder seine Schreiben also nicht noch zusätzlich zahlen müssen.

### Kostenlose Miete gibt es nicht!

Ist in einem (schriftlichen oder mündlichen) Mietvertrag die Höhe der Miete nicht vereinbart worden, muss der Mieter die ortsübliche Vergleichsmiete zahlen. Dies entschied das OLG Frankfurt (Az: 2 W 72/05).

**Achtung:** Soll ein Mietvertrag für länger als ein Jahr geschlossen werden, geht das nur schriftlich unter Angabe der genauen Miete. Fehlt es hieran, gilt der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit und ist daher stets ordentlich kündbar.

#### In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- Verjährung von Schönheitsreparaturen: Diese Fehler müssen Sie vermeiden
- Kündigung vor Einzug: Diese Kündigungsfrist muss der Mieter beachten
- Aufgabe der Vermietung: Schuldzinsen als Werbungskosten voll anrechenbar