

M. B. – D e p e s c h e

August 2023

In dieser Ausgabe:

BGH zum Maklerrecht / Vertrag ...

... und den Schönheitsreparaturen

Zins und Tilgung bei Nießbrauch

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Burgplatz 6 D, 51437 Berg Gladbach

Telefon: 0221-921615-0

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (chem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein - Westfälischer Immobilienverwalter VDIV

Mitglied im Haus und Grund Köln

Mitglied im Haus und Grund Rhein Berg
—auch Mitglied im Beirat des Vereins—

Zins- und Tilgung dürfen nicht abgezogen werden

Schenkt eine Frau ihrem Sohn ihren vermieteten Grundbesitz und behält sie sich ein lebenslangliches und unentgeltliches Nießbrauchsrecht vor, so darf der Mann zwar den Wert des Nießbrauchs von der Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Schenkungsteuer abziehen. Er muss die Zins- und Tilgungsleistungen, die weiterhin seine Mutter bezahlt, davon ausnehmen. Das gelte auch dann, wenn er diese Verbindlichkeiten "dinglich" übernommen hatte. So müssen sie bei der Ermittlung des Nießbrauchs unberücksichtigt bleiben. (FG Münster, 3 K 722/16) XXX

BGH zum Maklerrecht, Kündigung des Vertrages und automatische Verlängerung von Verkaufsaufträgen

Hat eine Wohnungsbesitzerin mit einer Maklerin einen so genannten und auf sechs Monate befristeten Alleinauftrag für den Verkauf ihrer Wohnung abgeschlossen, so wird sie nicht unangemessen benachteiligt, wenn sich dieser Vertrag jeweils automatisch um drei Monate verlängert, wenn er nicht (hier mit einer Kündigungsfrist von 4 Wochen) beendet wird. Diese Vertragsgestaltung sei „grundsätzlich unbedenklich“, so der Bundesgerichtshof. Allerdings „verborg“ sich der Hinweis auf die vierwöchige Kündigungsfrist in einer Anlage zum Vertrag und ist somit kein wirk-samer Vertragsbestandteil geworden, so dass sich der Makleralleinauftrag auch nicht verlängert habe. (Das war hier wichtig für die Wohnungsvorkäuferin. Denn sie hatte nach Ablauf der ersten 6 Monate einen anderen Makler beauftragt, der erfolgreich war. Später verlangt der erste Vermittler dann Schadenersatz – vergeblich.) (BGH, I ZR 40/19)XXX

Schönheitsreparaturen zahlt der Vermieter wenn der Vertrag schlecht ist!

Zieht ein Mieter in eine nicht renovierte Wohnung und wurde die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht auf ihn übertragen, so kann er den Vermieter dazu verpflichten, diese Arbeiten durchzuführen. Das gelte jedenfalls dann, wenn inzwischen eine "wesentliche Verschlechterung des Dekorationszustandes" eingetreten ist. Der Bundesgerichtshof hat aber auch entschieden, dass sich der Mieter an den Kosten dafür beteiligen muss. Denn die Renovierungsarbeiten führen schließlich dazu, dass sich der unrenovierte, aber vertragsgemäße, Zustand der Wohnung verbessert. Der Mieter habe die Hälfte der Kosten besteuern müssen. (BGH, VIII ZR 163/18) XXX

Mit freundlicher Unterstützung des IVD

Redaktion Recht so und von Haus und Grund

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE

Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Mieterin darf keine Anbauten vornehmen

Soll an einer Wohnung ein Wintergarten mit Vorsatzbalkon angebaut werden, so stellt dies keine zu duldende Modernisierungsmaßnahme dar. Vielmehr liegt eine Umgestaltungsmaßnahme unter Veränderung des Grundrisses vor. Dies hat das Amtsgericht Göttingen entschieden. XXX

Klage auf Eigenbedarf

Erklärt der wegen Eigenbedarfs gekündigte Wohnungsmieter, er werde nicht ausziehen, wenn er keine Ersatzwohnung findet, so rechtfertigt dies eine vorbeugende Räumungsklage nach § 259 ZPO. Dafür ist nicht Voraussetzung, dass der Mieter die Wirksamkeit der Kündigung bestreitet. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden. BGH V ZB 58/21 XXX

Recht zur Untervermietung nicht immer

Allein der Wunsch zur Unterbringung von Flüchtlingen begründet kein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung gemäß § 553 Abs. 1 BGB. Vielmehr müssen sich die persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse geändert haben. Dies hat das Amtsgericht München entschieden. 411 C 10539/22 XXX

Mieter kann abends Schloßtausch beauftragen

Nach 22 Uhr kann ein Wohnungsmieter ohne vorherige Rücksprache mit dem Vermieter einen Schlüsselnottdienst mit einer Notöffnung und einem Schloss austausch beauftragen. Denn mit einer Erreichbarkeit des Vermieters um diese Zeit muss ein Mieter grundsätzlich nicht rechnen. Dies hat das Amtsgericht Leipzig entschieden. 134 C 5827/21 XXX

Denken Sie auch mal im Internet bei uns vorbei. Das Top Thema des Monats finden Sie mit interessanten Themen wie immer ab dem 22. des Monats in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite www.hausverwaltung-koeln.de. Wir wünschen viel Spaß damit! FMB