

# M. B. – D e p e s c h e

April 2023

## In dieser Ausgabe:

BGH zu Reparaturkosten/ Etagenheizung

Müllprüfung umlegbar

Im Altbau darf es ziehen

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 Deutsch-  
land 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—

## In einem Altbau darf es ruhig etwas ziehen

Sind die Holz-Kastendoppel-  
fenster einer Mietwohnung in  
einem Altbau undicht und  
klirren sie, so ist das allein  
kein Grund für den Mieter,  
die Miete zu mindern. Ein  
Mietmangel könne nur dann  
angenommen werden, wenn  
Feuchtigkeit zum Beispiel bei  
Starkregen eindringt oder  
eine erhebliche Beein-  
trächtigung durch Zugluft  
besteht. Dazu reichte es in  
dem konkreten Fall nicht. Es  
sei grundsätzlich nicht als zur  
Minderung berechtigender  
Mangel anzusehen, wenn bei  
älteren Kastendoppelfenstern  
ein gewisses Spiel vorhanden  
ist. Eine komplett luftdichte  
Verschließung sei nicht  
geschuldet und zudem  
kontraproduktiv. Das Klirren  
von Fenstern stelle  
grundsätzlich kein Mangel dar  
- ebenso ein gewisser  
Wärmeverlust und eine  
gewisse Zugluft. (AG Berlin-  
Neukölln, 14 C 75/20) XXX

## BGH Eine Gasetagenheizung muss der Vermieter reparieren

Fällt in einer Mietwohnung (hier im November)  
die Gasetagenheizung aus, und dient diese  
auch zur Warmwasserversorgung, so reicht es  
nicht aus, wenn der Vermieter dem Mieter der  
Wohnung anbietet, ihn an die im Haus vorhan-  
dene zentrale Wärmeversorgungs- und Warm-  
wasseranlage anzuschließen. Weigert sich der  
Vermieter, die Heizung zu reparieren, und lässt  
der Mieter selbst die defekte Gastherme aus-  
tauschen, so muss der Vermieter ihm die Kosten  
dafür erstatten (hier ging es um knapp 3.400  
€). Der Vermieter ist zur Instandsetzung der  
Gastherme verpflichtet. Er darf nicht einfach  
eine andere Art der Wärme- und Warmwas-  
serversorgung anbieten. Selbst wenn der An-  
schluss an die zentrale Heiz- und Warmwasser-  
versorgung als Modernisierungsmaßnahme  
durchginge, haben die Mieter das Recht, die  
Herstellung der Funktionsfähigkeit der Gaseta-  
genheizung zu verlangen. Denn die Vornahme  
von Modernisierungsarbeiten führe nicht zu  
einer Änderung der nach dem Mietvertrag ge-  
schuldeten Sollbeschaffenheit der Mietsache.  
(BGH, VIII ZR 194/21)

## Betriebskosten: Kosten für eine "Müllprüfung" dürfen umgelegt werden

Lässt ein Vermieter durch einen Dienstleister  
prüfen, ob die Mieter den Müll korrekt trennen,  
so kann er die Kosten dafür als Betriebskosten  
auf die Mieter umlegen. Ein solches  
„Behältermanagement“ könne zur  
„Müllbeseitigung“ gehören. Sowohl die Kontrol-  
le als auch das daraus resultierende Nachsor-  
tieren stelle in einem Wohnraummietverhältnis  
umlegbare Betriebskosten dar. Zwar werde  
diese konkrete Dienstleistung in der Betriebs-  
kosten-Verordnung nicht ausdrücklich erwähnt.  
Der Begriff „Müllbeseitigung“ sei aber weit  
auszulegen. (BGH, VIII ZR 117/21)

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

### Ein Nutzungswertersatz ist (teils) Einkommen

Hat ein Ehepaar bei der Bank zwei Darlehen aufge-  
nommen, mit denen sowohl eine Wohnung für die pri-  
vate Nutzung als auch eine für die Vermietung finan-  
ziert wurden, und werden die Darlehensverträge rück-  
abgewickelt (weil die Bank seinerzeit einen Fehler bei  
der Widerrufsbelehrung gemacht hatte), so ist der  
dem Ehepaar gezahlte Nutzungswertersatz (hier ging  
es um knapp 7.700 €) nicht als „Einkunft aus Kapital-  
vermögen“ zu versteuern. Zwar sei die Nutzungsent-  
schädigungen kein steuerpflichtiger Kapitalertrag. Es  
sei jedoch teilweise „ein Veranlassungszusammenhang  
zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung  
gegeben“ - nämlich zu den Schuldzinsen. Und diese  
stellen Werbungskosten dar. Der (teilweise) Rückfluss  
dieser Werbungskosten sei durch die Einnahmeerziel-  
ung aus der Wohnungsvermietung veranlasst und des-  
halb als steuerpflichtige Einnahme bei den Einkünften  
aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. (FG  
Düsseldorf, 11 K 314/20 E)

### Rauchmelder-Wartungen sind grundsätzlich umlegbar, aber ...

Kündigt ein Vermieter nicht an, dass er die Wartungs-  
kosten für die - gesetzlich vorgeschriebenen - in der  
Wohnung angebrachten Rauchwarnmelder auf die  
Mieter umlegen wird, so müssen die Mieter nicht be-  
zahlen. Zwar dürfen derartige wiederkehrende Auf-  
wendungen als „sonstige Betriebskosten“ grundsätzlich  
umgelegt werden. Jedoch hätte der Vermieter gegen-  
über seiner Mieterin eine entsprechende Erklärung  
abgeben müssen, in der der Grund für die Umlage  
bezeichnet und erläutert wird (hier ging es um knapp  
16 €, die der Mieter nicht zu bezahlen braucht.) (LG  
München I, 31 S 6492/20)

**Das TOP Thema im April haben wir kurzfristig  
verändert.** Wir erwarten eine Umfrage unter  
Hausverwaltungen zum Thema Energetische Sa-  
nierung. Wer soll das bezahlen? Das Top Thema  
finden Sie immer ab dem 22. des Monats in der  
Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite  
[www.hausverwaltung-koeln.de](http://www.hausverwaltung-koeln.de). Wir wünschen auch  
damit viel Spaß! FMB