

## MIETRECHT UND WEG

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNG

## Minijobber bei WEG: Höhere Steueranrechnung möglich

| Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die eine Haushaltshilfe beschäftigt, darf das Haushaltsscheckverfahren nicht anwenden. Darauf hat die Minijobzentrale hingewiesen. Das bedeutet zwar, dass die Eigenheimbesitzer höhere Pauschalbeiträge abführen müssen, gleichzeitig aber auch eine höhere Steueranrechnung nach § 35a EStG in Anspruch nehmen können. |

Dies folgt aus einer Mitteilung der Minijobzentrale. Beschäftigt eine WEG einen Minijobber zum Putzen oder für den Winterdienst, liegt keine Beschäftigung im Privathaushalt vor. Es sind deshalb die höheren Pauschalabgaben für gewerbliche Minijobber an die Minijobzentrale anzuführen; das Haushaltsscheckverfahren kommt nicht zur Anwendung.

Diese Auslegung beruht auf einer Entscheidung des BVerfG (Beschluss vom 22.9.2015, 1 BvR 138/13). Sie bringt WEG-Eigentümern steuerliche Vorteile, die ihr Teileigentum zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Denn statt der Steueranrechnung für eine Haushaltshilfe in Höhe von 20 Prozent der Kosten, maximal 510 EUR pro Jahr (§ 35a Abs. 1 EStG) kommt eine Steueranrechnung als haushaltsnahe Dienstleistung in Betracht (§ 35a Abs. 2 EStG). Diese beträgt 20 Prozent der Aufwendungen, maximal 4.000 EUR.

QUELLE | Minijobzentrale

WEG

## Big Brother unerwünscht: Wohnungseigentümer muss Videokamera im Türbereich entfernen

| Wird Gemeinschaftseigentum ohne entsprechenden Beschluss der übrigen Wohnungseigentümer durch eine Kameraanlage überwacht, die der Wohnungseigentümer in seine Tür eingebaut hat, so kann die Eigentümergeinschaft von dem betreffenden Wohnungseigentümer verlangen, dass er die Kameraanlage beseitigt. |

Dies folgt aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Bergisch Gladbach. Zwar kann die Installation einer Videokamera durchaus von dem Gebrauchsrecht des Eigentümers oder Sondereigentümers umfasst sein. Dies gilt jedoch nur, wenn die Kamera ausschließlich auf Bereiche ausgerichtet ist und Bereiche erfasst, die dem Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers zugehören. Selbst in diesen Fällen kann gleichwohl ein Eingriff in das Persönlichkeitsrecht übriger Eigentümer gegeben sein, wenn diese objektiv ernsthaft eine Überwachung befürchten müssen. Eine derartige Maßnahme ist schließlich unzulässig, wenn es hierfür an der erforderlichen Beschlussfassung fehlt.

QUELLE | Amtsgericht Bergisch Gladbach, Urteil vom 3.9.15, 70 C 17/15, Abruf-Nr. 187378 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

## Keine Wohnwerterhöhung durch Badlüftung per Lichtschalter sowie durch offene Küche ohne Heizung

| Verfügt ein Badezimmer nur über eine durch einen Lichtschalter gekoppelte Entlüftung, so ist dies nicht als wohnwerterhöhend gemäß dem Berliner Mietspiegel 2015 zu werten. Das gleiche gilt für den Fall, dass eine zum Wohnzimmer offene Küche über keine Heizung verfügt, sondern über das Wohnzimmer beheizt wird. |

Das folgt aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Lichtenberg. Der Entscheidung lag folgender Fall zugrunde: Im Juni 2015 erhielten die Mieter einer Wohnung ein Mieterhöhungsverlangen. Die Vermieterin stufte unter anderem die Entlüftungsanlage im Bad sowie die zum Wohnzimmer gelegene offene Küche als wohnwerterhöhend ein. Dem traten die Mieter entgegen und weigerten sich daher die Zustimmung zur Mieterhöhung zu erklären. Sie bemängelten unter anderem, dass die Küche über keine Heizung verfüge. Die Vermieterin ließ die Einwände nicht gelten und erhob Klage.

Nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Lichtenberg sei unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegels 2015 die durch den Lichtschalter gekoppelte Badentlüftung nicht als wohnwerterhöhend zu werten gewesen. Unabhängig davon, dass noch ca. fünf Minuten nach Ausschaltung des Lichts mit gleich hohem Volumen weiter gelüftet wurde, habe es sich nicht um eine modern gesteuerte Entlüftung im Sinne des Mietspiegels gehandelt. Davon sei vielmehr erst auszugehen, wenn diese automatisch die Be- und Entlüftung kontrolliere. Eine moderne Bedarfsentlüftung müsse selbsttätig ermitteln, wann eine Entlüftung erforderlich ist. Dies sei zum Beispiel bei Feuchtigkeitssensoren oder Bewegungssensoren der Fall.

Die offene Küche sei nach Auffassung des Amtsgerichts ebenfalls nicht als wohnwerterhöhend einzustufen gewesen, da diese über keine Heizung verfügte. In diesem Zusammenhang sei es unerheblich gewesen, dass eine Beheizung über das angrenzende Wohnzimmer erfolgte. Denn dies sei nicht gleichzusetzen mit der eigenen Beheizbarkeit der Küche.

**QUELLE** | Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 2.2.16, 20 C 450/15, Abruf-Nr. 187379 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## VERTRAGSGEMÄSSER GEBRAUCH

## Richter zeigt Herz für Stehpinkler: Mieter dürfen auf der Toilette ihrer Wohnung im Stehen urinieren

| Ein Vermieter hat keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Erneuerung der Marmorböden im Bad und Gäste-WC aufgrund von Urinspritzern. Dem Mieter, der im Stehen uriniert, kann kein Verschulden zur Last gelegt werden. |

Dies hat das Amtsgericht Düsseldorf festgestellt. Das Urinieren im Stehen ist durchaus noch weit verbreitet. Jemand, der dies tut, muss nicht mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen. Dass das Urinieren im Stehen derartige Auswirkungen haben kann, dürfte im Allgemeinen unbekannt sein. Insoweit ist es Sache des Vermieters, den Mieter auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbodens hinzuweisen. Es bedarf keiner näheren Erörterung, ob in der heutigen Zeit das Urinieren im Stehen als solches eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache darstellt.

**QUELLE** | Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 20.1.2015, 42 C 10583/14, Abruf-Nr. 187380 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).