

April 2007

Liebe Mitglieder,

die Klage gegen die Stadtwerke Hannover geht in die zweite Runde. Die Stadtwerke haben Berufung eingelegt gegen das Urteil des Landgerichts Hannover. Die Sache ist nun Anhängig beim Oberlandesgericht (OLG) in Celle. Wir werden sie über den Ausgang der Sache informieren und darüber, wie Sie sich dann verhalten müssen.

eMail-Adresse:

Wir haben sie auch gebeten, uns ihre eMail-Adresse (sofern vorhanden) zukommen zu lassen. Durch den eMail – Kontakt können wir Sie über wichtige Neuigkeiten wesentlich schneller informieren. Daher noch einmal die Aufforderung, uns ihre eMail – Adresse zukommen zu lassen.

Wir haben in diesen Rundbrief als Schwerpunktthema „Betriebskostenabrechnung“ gewählt, dazu einige ausgewählte, nach unserer Meinung wichtige Urteile. Viel Spaß beim Lesen!

Neues zum Thema Betriebskostenabrechnung – BGH schafft Klarheit

BGH über nachträgliche Einführung von Betriebskosten

BGH v. 27.9.2006 – VIII ZR 80/06

Der BGH hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob Betriebskosten nachträglich eingeführt werden können.

Der BGH bejahte eine nachträgliche Einführung von Betriebskosten unter folgenden Voraussetzungen:

1. Der Vermieter muss die Einführung von Betriebskosten die nach Abschluss des Mietvertrages entstehen, im Mietvertrag festgelegt haben, und
2. die Umlagefähigkeit der einzuführenden Kostenpositionen muss vereinbart worden sein.

Anmerkung:

Dieses Urteil entspricht der üblichen Rechtsprechung. Insofern schafft dieses Urteil nur Klarheit. Wenn es keine Klausel im Mietver-

trag gibt, dass auch noch später neue Nebenkosten hinzukommen können, dann kann diese der Vermieter auch nicht einseitig den Mietern aufbürden.

THEMA: Betriebskosten

Betriebskosten sind ein Dauerbrenner im Streit mit Vermietern. Aber was ist überhaupt umlagefähig? Das ist in der Betriebskostenverordnung geregelt. Dort sind 17 Posten aufgeführt:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung
4. Heizkosten
5. Warmwasserkosten
6. Kosten verbundener Heizungs- und Wasserversorgungsanlagen
7. Kosten des Betriebs des Personen- bzw. Lastenaufzugs
8. Kosten der Straßenreinigung und Müll
9. Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten für die Beleuchtung
12. Kosten für die Schornsteinreinigung
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart
15. Kosten für Gemeinschaftsantennenanlage / Breitbandkabelnetz
16. Kosten des Betriebs der Einrichtung für Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten

BGH über Umlage von Aufzugskosten für Erdgeschossmieter

BGH v. 20.9.2006 – VIII ZR 103/06

Auch hier hatte der BGH über Betriebskosten zu entscheiden, nämlich über grundsätzlich umlagefähige Aufzugskosten. Die Fragestellung ging jedoch weiter: Hat ein Mieter auch Betriebskosten zu zahlen, wenn er die zugrunde liegende Leistung (hier: Aufzug) nicht nutzt?

Der BGH bejahte auch diese Frage. Es komme nicht auf einen tatsächlichen Verbrauch oder eine konkrete Nutzung an, sondern auf die vertragliche Vereinbarung. Ist insofern eine Kostenposition vereinbart (hier: Aufzugskosten) ist diese Umlage verbindlich.

Anmerkung:

Ohne eine derartige Kostenposition kommt dann der für die gesamte Wohnanlage allgemein geltende Verteilungsschlüssel zur Anwendung. Will also ein Erdgeschossmieter nicht an den Kosten z.B. des Aufzugs beteiligt werden, muss er dies mit dem Vermieter vereinbaren. Falls der Vermieter das aber nicht will, muss entweder gezahlt werden oder es darf die Wohnung nicht angemietet werden.

Näheres zu den Betriebskosten erfahren sie unter www.mieterhilfe-hannover.de oder auf der Homepage der Kanzlei Thannheiser & Kollegen: www.thannheiser.de.

Aus dem Steuerrecht

Voraussetzungen für Sonderausgabenabzug bei Rürup-Verträgen

Für das Jahr 2007 dürfen 64% der Beitragszahlungen in einen Rürup-Vertrag als Sonderausgaben abgezogen werden. Der Sonderabzug ist jedoch auf Verträge beschränkt, die die Zahlung einer monatlichen, auf das Leben des Steuerzahlers bezogene, lebenslange Leibrente vorsieht. Bei Verträgen, die eine Einmalzahlung vorsehen, kommt ein

Sonderaufgabenabzug nicht in Betracht.

Weitere Voraussetzungen sind:

- Die Fälligkeit des Vertrages darf nicht vor dem 60. Lebensjahr liegen.
- Die Ansprüche aus der Rente dürfen nicht vererblich, übertragbar, beleihbar, veräußerbar und kapitalisierbar sein.
- Es darf kein Anspruch auf Auszahlung bestehen.
- Nachträgliche Änderung dieser Voraussetzungen muss ausgeschlossen sein.

Sie haben Fragen? Rufen Sie mich an:

■ **Katrin Lütge, Rechtsanwältin**
Tel.: (0511) 99 04 90 oder per eMail
Luetge@Thannheiser.de
oder nutzen Sie unsere
Internet-Sofortberatung!
www.thannheiser.de

Wenn einer eine Reise tut...

Die Reisezeit beginnt. Dazu ein paar Anmerkungen von Rechtsanwältin Angelika Küper.

Jede Reise beginnt mit der Buchung. Und hier kann auch schon die Ursache für eine Enttäuschung bzw. für späteren Ärger gelegt werden. Da Reisekataloge häufig das Angebot beschönigen, schauen sie genau hin.

Stellen Sie Fragen und machen dem Reisebüro genaue Vorgaben bezüglich ihres Buchungswunsches. Achten Sie auch auf Haftungsausschlüsse – diese sind i.d.R. zulässig.

Während der Reise sollten sie Mängel unverzüglich melden. Verlangen Sie ein Mängelprotokoll. Es ist vor allem wichtig, das im Beschwerdeprotokoll vermerkt ist, wann sie ihre Beschwerde vorgebracht haben. Sichern Sie Beweismittel. Sie sind für die behaupteten Reismängel, deren Art und Dauer, die Mängelrüge, das Abhilfeverlangen sowie eine Fristsetzung beweispflichtig.

Nach der Reise müssen sie sofort tätig werden wenn Sie Mängel geltend machen wollen. Innerhalb eines Monats nach Ende der Reise muss eine Beschwerde beim Reiseveranstalter eingegangen sein. Zu Beweis Zwecken versenden Sie den Brief als Einschreiben mit Rückschein.

Sie benötigen Hilfe? Rufen Sie mich an.

■ **Angelika Küper, Rechtsanwältin**
Tel.: (0511) 99 04 90 oder per eMail
Kueper@Thannheiser.de
oder Sie nutzen unsere
Internet-Sofortberatung!
www.thannheiser.de

■ **Achim Thannheiser - Rechtsanwalt u. Betriebswirt**

TSP: Arbeitsrecht - Beratung, gerichtl. Vertretung, Einigungsstellen, Schulungen, Vereinbarungen, Gutachten

■ **Angelika Küper - Rechtsanwältin**

ISP: Veranstaltungsrecht, Verbraucherrecht, Familien- und Erbrecht, Reiserecht, Vertragsrecht

Unter Mitarbeit von:

■ **Lothar Böker – Diplom-Jurist**

■ **Gabriele Köhler - Rechtsanwältin**

ISP: Mietrecht, IT-Recht, Verkehrsrecht, Scheidungsrecht, spanisches Recht

■ **Volker Mischewski – Rechtsanwalt**

TSP: Arbeitsrecht -Beratung von Arbeitnehmern, Betriebs- u. Personalräten-, Strafrecht, Sozialrecht

■ **Katrin Lütge - Rechtsanwältin**

ISP: Familienrecht, Scheidungsrecht, Steuerrecht, Arbeitsrecht, Strafrecht