

Ihr Gutes Recht

Ein Ratgeber für unsere Mandanten

Ausgabe 4 / 2012

Ehrenamtler zahlt selbst

Eine Rollstuhlfahrerin engagiert sich im Bereich Wiedereingliederung und Arbeitslosigkeit ehrenamtlich. Hierzu benötigt sie ein Auto. Um dieses behindertengerecht umzubauen, beantragte sie beim zuständigen Sozialhilfeträger die Übernahme von Kosten. Das wurde abgelehnt. Auch das zuständige Landessozialgericht lehnte einen solchen Anspruch ab.

Zwar ist die ehrenamtliche Tätigkeit wichtig. Jedoch ist die Frau nach Auffassung des Gerichtes nicht auf die Benutzung des Autos angewiesen, da sie es nicht zur Teilhabe am Arbeitsleben benötigt. Ihre Mobilität könne sie auch durch Nutzung von Fahrdiensten erreichen.

(LSG NRW, Urteil v. 15.09.2011 – L 9 SO 40/09)

Zu hohe Wohnfläche

Liegt bei der in einer Mieterhöhungsforderung angegebenen und der Berechnung zugrunde gelegten Wohnfläche eine Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche von mehr als 10 % vor, kann der Mieter unter dem Gesichtspunkt der Bereicherung des Vermieters die Rückzahlung der in der Folgezeit wegen der fehlerhaften Berechnung überzahlten Miethöhe verlangen.

(BGH, Urteil v. 07.07.2004 – VIII ZR 192/03)

Die am 01.01.2004 in Kraft getretene Wohnflächenverordnung enthält die

Beschreibung, was alles zur Wohnfläche gehört.

Unter anderem bestimmt § 2, dass die Wohnfläche die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, umfasst. Hinzugerechnet werden Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen. Ebenso zählen Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen dazu.

Keller und Abstellräume, Kellerzusatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Boden-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen zählen hingegen nicht dazu.

Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern werden voll angerechnet.

Zimmer von ein oder bis zwei Meter Höhe werden nur mit der Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet.

Ist ein Zimmer weniger als ein Meter hoch, fällt es komplett raus.

Balkone, Loggien und Terrassen sind mit einem Viertel, höchstens aber mit 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche hinzuzurechnen. Oftmals spielt hier die Wohnqualität eine Rolle.

Das besondere Thema

Heizkosten bei Zentralheizungsanlage

Haben Mietobjekte eine zentrale Heizungsanlage, schreibt die Heizkosten-

PURSCHWITZ

RECHTSANWÄLTE

verordnung eine verbrauchsabhängige Abrechnung vor. D.h., dem Mieter muss spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine nachvollziehbare und nachprüfbar Abrechnung vorliegen.

Aufgeführt sein müssen hierzu die im Haus (Abrechnungseinheit) insgesamt angefallenen Kosten. Dazu zählen u.a. auch die Kosten für die verbrauchten Brennstoffe nach Endabrechnung des Energielieferanten. Aber auch die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizanlage sowie der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, Kosten für den Betriebsstrom der Anlage, für den Schornsteinfeger, für die Verwendung und Eichung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung und für die Berechnung und Aufteilung der Kosten zählen dazu.

Wird aus der Anlage sowohl die Wärme als auch die Warmwasserversorgung gespeist, müssen die auf die beiden Bereiche entfallenden Anteile am Energieverbrauch bestimmt werden. Nach diesem Verhältnis sind die ermittelten Gesamtkosten aufzuteilen.

Danach werden die Kosten mindestens zu 50 Prozent und höchstens zu 70 Prozent nach den Anteilen der Mieter am Wärme- und Warmwasserverbrauch aller Nutzer verteilt. Der Rest, also 30 bis 50 Prozent der Kosten können dann üblicherweise nach Wohnflächenanteilen verteilt werden. Allerdings kann auch die beheizte Fläche oder der umbaute Raum die Basis bilden. Kosten für nicht vermietete Räume verbleiben beim Vermieter.

Bewohnen Sie ältere oder schlecht gedämmte Gebäude mit Öl- oder Gasheizung, ist ein Verbrauchskostenanteil von 70 Prozent verbindlich. Kommen frei liegende, ungedämmte Heizungsrohre hinzu, bei denen ein Großteil der verbrauchten Wärme nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Hierzu gibt es die Richtlinie VDI 2077. Eine hierauf beruhende Abrechnung muss

der Heizkostenabrechnung beigelegt werden. Außerdem muss der Mieter in die Lage versetzt sein, die Herleitung des Kostenansatzes nachzuprüfen.

Die Verantwortung für die Heizkostenabrechnung liegt beim Vermieter. Wenn also eine beauftragte Firma die Abrechnung erstellt hat, sind Rückfragen oder Widersprüche immer an den Vermieter zu richten.

Doppelte Haushaltsführung

Ist ein Berufstätiger an einem anderen Ort als dem Familienwohnsitz beschäftigt, kann er nach ständiger Rechtsprechung dies steuerlich als doppelte Haushaltsführung geltend machen. Gleiches soll nunmehr auch gelten, wenn er nach einer „Zwischenstation“ in eine bereits früher genutzte Zweitwohnung zurückkehrt und dafür erneut doppelte Haushaltsführung geltend macht. Ausgangspunkt war, dass ein Wissenschaftler einem Lehrauftrag an einem anderen Ort folgte, nach einiger Zeit aber wieder in seine frühere Zweitwohnung zurückkehrte. Hier wollte das zuständige Finanzamt die doppelte Haushaltsführung nicht mehr anerkennen – zu Unrecht.

Witz des Monats

Was ist die Strafe für Bigamie?

- Zwei Schwiegermütter!!! -

PURSCHWITZ – RECHTSANWÄLTE
Salzstraße 1 09113 Chemnitz

Telefon: 0371/33 40 780
Telefax: 0371/33 40 789
e-Mail: zentrale@purschwitz-rechtsanwaelte.de
Homepage: www.purschwitz-rechtsanwaelte.de

Herausgeber: Purschwitz – Rechtsanwälte
Verantwortlich für den Herausgeber:
Rechtsanwalt Purschwitz