



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ihnen nun vorliegende Branchenbrief möchte Sie über wesentliche, vollzogene oder geplante Änderungen im Steuer- und Wirtschaftsrecht der letzten Monate informieren und Ihnen Anlass bieten, auch bestehende Sachverhalte zu überprüfen. Bitte lesen Sie im Einzelnen:

Inhalt

1. Modernisierung = höhere Miete? Das muss nicht zwingend so sein
2. Grundsteuer: Kein Vorwegabzug für gewerblich genutzte Einheiten
3. Nachbars Garten: Wie hoch darf eine Hecke sein?
4. Nachbars Grund und Boden: Wärmedämmung darf die Grundstücksgrenze grundsätzlich nicht überschreiten
5. Wesentliche Änderung im Bauvertrag: Wann liegt noch ein einheitlicher Erwerbsgegenstand vor?
6. Photovoltaikanlage: Wann können Verluste aus dem Betrieb anerkannt werden?
7. Einwurf einer Betriebskostenabrechnung an Silvester: Ist das noch rechtzeitig?
8. Wartung von Rauchmeldern: Können diese auf die Mieter umgelegt werden?
9. Wohnungseigentum: Für einen Auftrag müssen 3 Angebote eingeholt werden
10. Verjährtes Hausgeld: Wann der Verwalter zu Schadensersatz verpflichtet ist
11. Verzug mit der Zahlung von Hausgeld: Wer kann Schadensersatz verlangen?
12. Mieter ist mit Miete im Rückstand: Verwalter muss dies dem Vermieter melden
13. Privates Sachverständigengutachten: Wann die Kosten erstattet werden können
14. Wie weit darf die Zweitwohnung vom Beschäftigungsort entfernt sein?
15. Grunderwerbsteuer: Dürfen die Baukosten nachträglich einbezogen werden?
16. Einkünfteerzielungsabsicht bei Leerstand und Sanierungsbedarf
17. Mieter zahlt Miete nicht: Ab welchem Betrag darf der Vermieter kündigen?
18. Neu gegen alt: Mieter muss Austausch des Herdes dulden
19. Jahresabrechnung: Ganz oder gar nicht beschließen
20. Maßnahmen am Sondereigentum: Müssen immer alle Eigentümer zustimmen?
21. Verkäufer gibt falsches Baujahr an: Kann der Käufer vom Kauf einer Immobilie zurücktreten?
22. Fahruntüchtigkeit: Für Dienstwagen muss kein geldwerter Vorteil versteuert werden
23. Ausländischer Firmenwagen: So wird der geldwerte Vorteil ermittelt
24. Häusliches Arbeitszimmer: Vermietung an Auftraggeber kann zu Einkünften aus Gewerbebetrieb führen
25. Wann liegt bei einem alleinstehenden Arbeitnehmer eine doppelte Haushaltsführung vor?
26. Wegfall des Eigenbedarfs: Vermieter sollten unbedingt eine gute Begründung parat haben
27. Kündigung einer Wohnung wegen beruflicher Nutzung? Das wird schwer!



28. Betriebskosten müssen in der Abrechnung aufgeschlüsselt werden
29. Mietminderung wegen Lärm: Beschreibung des Lärms reicht aus
30. Schwarzarbeit: Alle Vereinbarungen sind nichtig
31. Schönheitsreparaturen: Sind alle Klauseln unwirksam?
32. Zu eng? Wann ein Grundstückseigentümer ein Halteverbotschild gegenüber seiner Ausfahrt beanspruchen kann
33. Großzügiger Bundesfinanzhof: Mehrere Nutzer eines Arbeitszimmers müssen den Höchstbetrag nicht mehr aufteilen
34. Häusliches Arbeitszimmer für mehrere Nutzer: Der Höchstbetrag kann jedem gewährt werden
35. Kann der Arbeitnehmer das von ihm getragene Nutzungsentgelt für einen Dienstwagen steuerlich geltend machen?
36. Keine generelle Steuerbefreiung von Sanierungsgewinnen
37. Austausch einer Herdplatte: Mieter muss das dulden
38. Wer zur Instandhaltung verpflichtet ist, muss auch die Kosten tragen
39. Bausparverträge dürfen von der Bausparkasse gekündigt werden
40. Bäume fällen: Vermieter muss Kosten selber tragen

1. **Modernisierung = höhere Miete? Das muss nicht zwingend so sein**

Nur weil ein Vermieter eine Wohnung modernisiert, kann er nicht einfach eine höhere Miete verlangen. Um mehr Miete zu bekommen, muss er vielmehr eine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen.

Hintergrund

Im Juni 2009 kündigten die Vermieter zahlreicher Wohnungen an, dass die Versorgung mit Wärme und Warmwasser von Öleinzelföhen und Boilern auf eine zentrale Heizungsanlage umgestellt werden soll und dass eine Mieterhöhung von 76 EUR monatlich zu erwarten ist.

Im Dezember 2009 erschien einer der Vermieter in der Wohnung und vereinbarte mit einem Mieter u. a. eine Mieterhöhung um 60 EUR monatlich.

Von Juli 2010 bis Oktober 2012 zahlte der Mieter die um 60 EUR monatlich erhöhte Miete. Im November 2012 jedoch widerrief er sein Einverständnis mit der Mieterhöhung. Gleichzeitig verlangte er die Rückzahlung der Erhöhungsbeträge von insgesamt 1.680 EUR.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab dem Mieter recht und entschied, dass der Vermieter die Erhöhungsbeträge zurückzahlen muss.

Weil der Vermieter als Unternehmer den Mieter als Verbraucher in seiner Privatwohnung aufgesucht hat, handelt es sich bei der Vereinbarung um ein Haustürgeschäft. Gegen dieses stand dem Mieter ein Widerrufsrecht zu, dessen Frist allerdings nicht lief, da der Vermieter den Mieter nicht über sein Widerrufsrecht belehrt hatte. Der Mieter hat die Modernisierungsvereinbarung also fristgerecht und wirksam widerrufen. Infolgedessen kann er die gezahlten Erhöhungsbeträge zurückfordern.



Zwar hätten die Vermieter nach der Modernisierung eine höhere Miete beanspruchen können. Dazu hätten sie aber eine Modernisierungsmieterhöhung aussprechen müssen, in Textform unter Darlegung der entstandenen Kosten. Ohne eine solche Mieterhöhungserklärung schuldet der Mieter keine höhere Miete. Das gilt auch dann, wenn durch die Modernisierung der Wohnwert steigt.

2. Grundsteuer: Kein Vorwegabzug für gewerblich genutzte Einheiten

Der Vermieter darf die Grundsteuer einheitlich auf die vermieteten Einheiten verteilen. Das gilt auch dann, wenn das Gebäude teilweise gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird. Ein Vorwegabzug für die gewerblich genutzten Einheiten ist nicht erforderlich.

Hintergrund

Der Kläger ist Mieter einer 136 qm großen Wohnung, die sich in einem gemischt genutzten Gebäude befindet. Auf die gewerbliche Nutzung entfallen 56 % der Flächen, der Rest wird zum Wohnen genutzt. Laut Mietvertrag werden die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses verteilt.

Die Grundsteuer legte die Vermieterin einheitlich nach Fläche um, ohne zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu unterscheiden und ohne Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung. Der Kläger ist der Ansicht, dass bei den Betriebskostenabrechnungen jeweils 70 % der Grundsteuer vorweg auf die gewerblichen Einheiten verteilt und den Restbetrag auf die Wohneinheiten umgelegt werden sollte. So war auch die vorherige Vermieterin verfahren. Deshalb hätten sie 210 EUR an Betriebskosten zu viel bezahlt. Diesen Betrag verlangen sie zurück.

Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied dass die Vermieterin keine Betriebskosten zurückzahlen muss. Bei der Verteilung der Grundsteuer war kein Vorwegabzug für die gewerblich genutzten Einheiten erforderlich.

Die Grundsteuer gehört nicht zu den Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder von einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen.

Ein Vorwegabzug aus Billigkeitsgründen kommt dann in Betracht, wenn durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, weil es sich bei der Grundsteuer um eine ertragsunabhängige Objektsteuer handelt. Die Grundsteuer wird anhand des Einheitswerts, des Grundsteuermessbetrags und des für die Gemeinde geltenden Hebesatzes ermittelt.

Im Ergebnis muss die Vermieterin daher weder auf Basis des Einheitswertbescheids noch anhand der konkreten Einnahmen im Abrechnungsjahr ermitteln, welche Erträge auf die gewerbliche Nutzung beziehungsweise die Wohnnutzung entfallen und keinen Vorwegabzug vornehmen.

3. Nachbars Garten: Wie hoch darf eine Hecke sein?

Pflanzen im nachbarschaftlichen Garten sorgen immer wieder für Streit. So auch in einem aktuellen Fall, der vom Bundesgerichtshof entschieden wurde. Hier ging es um die Grenzbepflanzung eines Grundstücks, das tiefer liegt als das Nachbargrundstück und die Frage, von welchem Grundstück aus die zulässige Wuchshöhe gemessen werden muss.

Hintergrund

Zwischen 2 benachbarten Grundstücken in Hanglage befindet sich eine 1 m bis 1,25 m hohe Geländestufe, an der eine Mauer verläuft. Der Nachbar des unteren Grundstücks hatte entlang der Geländestufe eine Thujenhecke gepflanzt. Der Eigentümer des oberen Grundstücks verlangt, dass die Hecke



zweimal jährlich auf eine Höhe von 2 m zurückgeschnitten wird, und zwar gemessen vom oberen Ende der Mauer und nicht von der Stelle, an der die Thujen aus dem Boden austreten.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Eigentümer des unteren Grundstücks die Hecke zurückschneiden muss.

Bäume, Sträucher und Hecken, die in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze eines Grundstücks stehen, dürfen nicht höher als 2 m sein. Zwar wird die zulässige Höhe der Pflanzen grundsätzlich von der Stelle aus gemessen, an der diese aus dem Boden austreten. Das gilt jedoch nicht, wenn die Pflanzen auf einem Grundstück stehen, das tiefer als das Nachbargrundstück liegt. In diesem Fall ist die zulässige Pflanzenwuchshöhe vom Bodenniveau des höher gelegenen Grundstücks aus zu bestimmen. Der Eigentümer des höher gelegenen Grundstücks kann also den Rückschnitt der Pflanzen auf 2 m gemessen vom oberen Ende der Mauer verlangen.

4. Nachbars Grund und Boden: Wärmedämmung darf die Grundstücksgrenze grundsätzlich nicht überschreiten

Wer einen Neubau plant, sollte sorgfältig darauf achten, die Grundstücksgrenze nicht zu überschreiten. Das gilt nicht nur für den Rohbau, sondern auch für die anschließende Wärmedämmung.

Hintergrund

Auf dem Grundstück des Beklagten befindet sich ein Reihenendhaus, das an der Grenze zum Grundstück der Kläger, einer Wohnungseigentümergeinschaft, steht. An dieses Gebäude hatte ein Bau-träger ein Mehrfamilienhaus angebaut, das den Wohnungseigentümern gehört. Die Giebelwand dieses Mehrfamilienhauses steht entlang der Grundstücksgrenze gut eineinhalb Meter vor. In diesem Bereich der Giebelwand brachte der Bau-träger eine Dämmung an, die 7 cm in das Nachbargrundstück hineinragt. Die Dämmung soll noch verputzt und gestrichen werden.

Der Beklagte weigert sich jedoch, die Grenzüberschreitung und die beabsichtigte Maßnahme zu dulden.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof wies die Duldungsklage der Wohnungseigentümergeinschaft ab. Für eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwand eines Neubaus besteht keine Duldungspflicht. Die gesetzlichen Anforderungen können nämlich für Neubauten bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Diese sind deshalb so zu planen, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet.

Nur bei der energetischen Sanierung von Altbauten gibt es eine Duldungspflicht. Denn bei diesen, insbesondere wenn sie auf der Grundstücksgrenze stehen, war die Wärmedämmung häufig dadurch erschwert, dass der Nachbar die notwendige Zustimmung zu einem entstehenden Überbau verweigerte oder von unverhältnismäßigen finanziellen Forderungen abhängig machte.

5. Wesentliche Änderung im Bauvertrag: Wann liegt noch ein einheitlicher Erwerbsgegenstand vor?

Ändert sich das Angebot des Veräußerers aufgrund geänderter Flächengrößen bzw. höherer Baukosten um mehr als 10 %, kann dies gegen das Vorliegen eines einheitlichen Erwerbsgegenstands sprechen.

Hintergrund



Die X-GbR kaufte von verschiedenen Grundstückseigentümern mehrere Grundstücke zur Bebauung. Vor dem Abschluss der Kaufverträge holte X das Angebot eines Generalübernehmers auf Abschluss eines Bauerrichtungsvertrags ein, das sich im Wesentlichen auf die Errichtung mehrerer Hallen bezog. Der tatsächlich abgeschlossene Bauerrichtungsvertrag beinhaltete jedoch neben der Errichtung der Hallen zusätzlich den Bau eines Konferenzgebäudes und weiterer Bauwerke, wodurch sich die Baukosten um 12 % erhöhten.

Das Finanzamt ging deshalb davon aus, dass die Grundstücke von der GbR nach den Grundsätzen über den einheitlichen Erwerbsgegenstand in bebautem Zustand erworben worden waren. Der Festsetzung der Grunderwerbsteuer legte es daher den Kaufpreis der Grundstücke und die Kosten für die Errichtung der Gebäude als Bemessungsgrundlage zugrunde. Das Finanzgericht schloss sich dieser Vorgehensweise grundsätzlich an.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied dagegen, dass die GbR die Grundstücke in unbebautem Zustand erworben hatte und bezog die Bauerrichtungskosten nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit ein.

Zwar gehören zur Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer alle Leistungen des Erwerbers, die dieser nach den vertraglichen Vereinbarungen gewährt, um das Grundstück zu erwerben. Ergibt sich jedoch aus Vereinbarungen, die mit dem Grundstückskaufvertrag in einem rechtlichen oder objektiv sachlichen Zusammenhang stehen, dass der Erwerber das Grundstück in bebautem Zustand erhält, bezieht sich der Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen Erwerbsgegenstand. Abweichungen, die den üblichen Rahmen nicht überschreiten, schließen den objektiv sachlichen Zusammenhang zwischen den Verträgen nicht aus.

In bestimmten Fällen wird die Grunderwerbsteuer jedoch auf den Kaufpreis für das Grundstück beschränkt. So z. B., wenn nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags das Angebot der Veräußererseite modifiziert wird, sodass sich die Flächengrößen bzw. die Baukosten um mehr als 10 % verändern, oder wenn ein zusätzliches Gebäude abweichend vom ursprünglichen Angebot errichtet wird.

Im vorliegenden Fall fehlt es an einem objektiv sachlichen Zusammenhang zwischen Grundstückskaufvertrag und dem Bauerrichtungsvertrag. Die wesentliche Änderung des Angebots ergibt sich aus der Aufnahme des Konferenzgebäudes und der Erhöhung der Baukosten um rund 12 %. Durch die Errichtung des Konferenzgebäudes wurde die Baumaßnahme entscheidend mitgeprägt. Deshalb sind die Bauerrichtungskosten nicht in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen.

6. Photovoltaikanlage: Wann können Verluste aus dem Betrieb anerkannt werden?

Um festzustellen, ob Liebhaberei vorliegt, muss grundsätzlich die Gewinnerzielungsabsicht geprüft werden. Der Verlust aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage kann aber auch bei negativer Gewinnprognose steuerlich anerkannt werden.

Hintergrund

Der Kläger erwarb einen Anteil an einem Erbbaurecht an Grundstücken. Damit verbunden war das Recht, Teilflächen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage zu benutzen. Darüber hinaus kaufte er von einer Personengesellschaft 2 Photovoltaikanlagen. Geplant war laut dem Verkaufsprospekt einen Solarpark aus unabhängigen Einzelanlagen. Im Prospekt fand sich auch eine Ertragsprognose. Die tatsächliche Leistung der Anlagen wich jedoch von dieser Prognose ab. Deshalb erklärte der Kläger in seiner Einkommensteuererklärung entsprechend Verluste aus Gewerbebetrieb. Das Finanzamt lehnte die Berücksichtigung ab und stufte den Betrieb der Photovoltaikanlage als Liebhaberei ein.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte der Einschätzung des Finanzamts nicht und gab der Klage statt.



Insbesondere muss die Gewinnerzielungsabsicht zweistufig geprüft werden. Im vorliegenden Fall war zwar die Ergebnisprognose negativ. Zu würdigen sind aber auch die Gründe dafür. Da die verlustbringende Tätigkeit nicht auf persönlichen Gründen des Klägers beruhte, erkannte das Finanzgericht die Verluste an.

7. Einwurf einer Betriebskostenabrechnung an Silvester: Ist das noch rechtzeitig?

Bis wann muss eine Betriebskostenabrechnung zugegangen sein, um die Abrechnungsfrist zu wahren? Reicht es, wenn der Vermieter die Abrechnung an Silvester bis 18 Uhr beim Mieter in den Briefkasten wirft? Ja, sagt zumindest das Landgericht Hamburg.

Hintergrund

Der Vermieter hatte die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 am 31.12.2014 um 17:34 Uhr in den Briefkasten der Mieterin eingeworfen. Aus der Abrechnung ergab sich eine Nachzahlung für die Mieterin. Der Vermieter und die Mieterin streiten nun darum, ob diese Betriebskostenabrechnung rechtzeitig zugegangen ist und die Mieterin die Nachzahlung leisten muss.

Entscheidung

Das Landgericht entschied, dass der Vermieter die Abrechnungsfrist für die Betriebskostenabrechnung 2013 gewahrt hat. Denn der Einwurf in den Briefkasten der Mieterin am Silvestertag um 17:34 Uhr war rechtzeitig, sodass die Abrechnung der Mieterin an diesem Tag auch zugegangen ist.

Die Richter sind der Auffassung, dass bei einem Einwurf der Betriebskostenabrechnung in den privaten Briefkasten bis 18 Uhr eine Kenntnisnahme durch den Empfänger möglich und nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist. Auch die Post und deren Konkurrenzunternehmen stellen nicht mehr nur vormittags Briefe und andere Sendungen zu. Silvester ist darüber hinaus kein gesetzlicher Feiertag, selbst wenn an diesem Tag im Einzelfall abweichende Arbeits- und Öffnungszeiten herrschen. Deshalb gilt auch für diesen Tag: Sendungen, die bis 18 Uhr im Briefkasten landen, gelten an diesem Tag als zugestellt. Für die persönlich eingeworfene Post des Vermieters gilt nichts anderes.

Die zeitliche Grenze für einen Einwurf am Silvestertag gegen 14:00 oder 15:00 Uhr festzulegen, erscheint dem Gericht als nicht mehr zeitgemäß.

8. Wartung von Rauchmeldern: Können diese auf die Mieter umgelegt werden?

Rauchwarnmelder können lebensrettend sein. Das hindert Mieter und Vermieter aber nicht daran, regelmäßig darüber zu streiten, wer z. B. die Kosten der Wartung tragen muss. In einem Fall entschied jetzt das Amtsgericht Dortmund, dass die Wartungskosten nur dann als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist.

Hintergrund

Die Mieter bewohnen seit 1999 eine Wohnung in Dortmund. Laut Mietvertrag dürfen neu entstehende Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Eine gesonderte Regelung für Rauchmelder ist im Mietvertrag aber nicht enthalten.

Im Verlauf des Mietverhältnisses brachte der Vermieter in der Wohnung Rauchwarnmelder an, die er gemietet hatte. In der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung ist geregelt, dass der Nutzer der Wohnung, also der Mieter, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherstellen muss.

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 stellte der Vermieter die Kosten für die Anmietung und der Wartung der Rauchwarnmelder als Betriebskosten in Rechnung. Denn seiner Meinung nach darf er die Kosten für Miete und Wartung der Rauchwarnmelder als neue Betriebskosten auf den Mieter umlegen.



Die Mieter weigerten sich jedoch, den auf sie entfallenden Anteil von 54 EUR zu tragen. Ihrer Ansicht nach sind die Anmietkosten nicht umlagefähig, da sie die Anschaffungskosten ersetzen. Da sie laut Bauordnung selbst für die Wartung verantwortlich sind, müssen sie auch nicht für die Wartungskosten aufkommen.

Entscheidung

Mit ihrer Klage hatten die Mieter Erfolg. Das Gericht entschied, dass sie weder die Kosten für die Miete noch für die Wartung der Rauchwarnmelder tragen müssen.

Zum einen sind die Mietkosten der Rauchmelder nicht umlagefähig, weil sie an die Stelle der Anschaffungskosten treten und deshalb den Kapitalkosten zugeordnet werden. Diese sind aber Sache des Vermieters.

Zum anderen sind aber auch die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten umlegbar.

Der Mietvertrag enthält zwar eine wirksame Mehrbelastungsklausel. Deshalb ist es grundsätzlich möglich, neu entstehende Betriebskosten auf einen Mieter umzulegen. Dazu gehören auch die Kosten von Wartungsarbeiten. Im vorliegenden Fall sind jedoch die Mieter aufgrund der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung dafür verantwortlich, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen. Somit obliegt ihnen auch die Wartung der Rauchmelder.

Die Wartungskosten können nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag entsprechend vereinbart wurde. Daran fehlt es aber im vorliegenden Fall. Ohne eine solche Vereinbarung obliegt die Wartungspflicht den Mietern, sodass der Vermieter die Wartungskosten gegenüber den Mietern nicht geltend machen kann.

9. Wohnungseigentum: Für einen Auftrag müssen 3 Angebote eingeholt werden

Will die Wohnungseigentümergeinschaft einen Auftrag vergeben, müssen bei der Beschlussfassung mindestens 3 Alternativangebote vorliegen. Liegen weniger vor, kann der Beschluss angefochten werden.

Hintergrund

Die Wohnungseigentümer wollten einen Auftrag an einen Hausmeisterdienst vergeben. Dafür holte der Verwalter 2 Alternativangebote ein, die Grundlage für den Beschluss über die Auftragsvergabe in einer Eigentümersammlung waren. Ein Wohnungseigentümer war jedoch der Ansicht, dass mindestens 3 Alternativangebote hätten vorliegen müssen und erhob gegen den Beschluss Anfechtungsklage.

Entscheidung

Mit seiner Anfechtungsklage hatte der Wohnungseigentümer Erfolg. Das Gericht entschied, dass der angefochtene Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Denn die Wohnungseigentümer können ihren Ermessensspielraum erst durch die Vorlage von Alternativangeboten sachgerecht ausüben. Erst dadurch kann den Wohnungseigentümern aufgezeigt werden, welche Unterschiede zwischen den Angeboten bestehen. Auch treten Schwächen in der Leistungsbeschreibung nur dann zu Tage, wenn Alternativangebote vorliegen. Nach Ansicht der Richter müssen dafür mindestens 3 Angebote vorliegen. So wird es auch überwiegend in Rechtsprechung und Literatur vertreten.

Liegen weniger als 3 Angebote vor, überschreiten die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum, der gefasste Beschluss entspricht damit nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung.

10. Verjährtes Hausgeld: Wann der Verwalter zu Schadensersatz verpflichtet ist



Macht der Verwalter von seiner Einzugsermächtigung keinen Gebrauch und verjähren deshalb Hausgeldansprüche, ist er der Wohnungseigentümergeinschaft zu Schadensersatz verpflichtet.

Hintergrund

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2006 endete für die Miteigentümer der Einheit Nr. 55 mit einer Nachzahlung von 10.735 EUR. Gegen diese Abrechnung erhoben sie Anfechtungsklage. Daraufhin wurde die Abrechnung in Höhe von 4.900 EUR für ungültig erklärt.

Obwohl die Eigentümer der Einheit Nr. 55 eine Einzugsermächtigung erteilt hatten, zog die Verwalterin wegen des laufenden Anfechtungsverfahrens den Saldo aus der Jahresabrechnung 2006 nicht ein. Nach der erfolgreichen Anfechtung verweigerten die Eigentümer die Zahlung des noch offenen Betrags von 5.835 EUR. Ihrer Meinung nach war die Forderung inzwischen verjährt.

Den entsprechenden Betrag verlangt nun die Wohnungseigentümergeinschaft von der Verwalterin als Schadensersatz.

Entscheidung

Das Gericht entschied zugunsten der Eigentümergeinschaft, dass die Verwalterin Schadensersatz leisten muss.

Hausgeldansprüche unterliegen einer 3-jährigen Verjährungsfrist. Mit der Beschlussfassung im November 2007 wurde die Nachzahlung fällig, die Verjährung lief ab 1.1.2008 und endete mit Ablauf des 31.12.2010. Damit war der Nachzahlungsanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Eigentümer der Einheit Nr. 55 verjährt.

Die Verwalterin hatte es unterlassen, die sich aus der beschlossenen Jahresabrechnung für das Jahr 2006 ergebende Nachforderung einzuziehen, und das, obwohl eine Einzugsermächtigung vorlag. Damit hat sie schuldhaft gegen ihre Pflichten aus dem Verwaltervertrag verstoßen, denn der Verwalter ist verpflichtet, die zu zahlenden Hausgelder einzuziehen.

Diese Pflichtverletzung war auch schuldhaft, denn ein Anfechtungsverfahren führt nicht dazu, dass die Fälligkeit der Nachzahlungen aufgeschoben wird.

11. Verzug mit der Zahlung von Hausgeld: Wer kann Schadensersatz verlangen?

Kommt ein Wohnungseigentümer seiner Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes nicht nach, können einzelne Eigentümer keinen Schadensersatz von ihm fordern. Denn der Anspruch auf Hausgeldzahlung steht allein der Wohnungseigentümergeinschaft zu.

Hintergrund

In einer Wohnungseigentümergeinschaft blieb ein Wohnungseigentümer Zahlungen von mehr als 14.000 EUR schuldig. Diese resultierten aus bestandskräftig beschlossenen Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen. Als Folge konnte die Gemeinschaft das Verwalterhonorar und auch die Kosten für Strom und Wasser nicht zahlen.

Schließlich legte der Verwalter sein Amt nieder. Die Versorger sperrten die Versorgung mit Allgemeinstrom und Wasser.

Ein Eigentümer verlangte von dem Hausgeldschuldner Schadensersatz. Er hatte seine Wohnung vermietet und wegen der Sperrung der Wasserversorgung waren ihm Mieteinnahmen entgangen.

Entscheidung

Die Schadensersatzklage des Eigentümers hatte keinen Erfolg

Ein Schadensersatzanspruch eines einzelnen Eigentümers setzt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs voraus, dass der Schuldner des Hausgeldes durch dessen Nichtzahlung eine Pflicht gegenüber dem



klagenden Eigentümer verletzt hat. Eine solche Pflicht liegt hier nicht vor, denn der Anspruch auf Hausgeldzahlung steht allein der Eigentümergemeinschaft zu, nicht aber den einzelnen Wohnungseigentümern.

Eine Pflichtverletzung des zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnisses liegt ebenfalls nicht vor. Um die Verletzung von Mitwirkungspflicht ging es hier aber gar nicht, denn die entsprechenden Beschlüsse waren ja gefasst worden.

12. Mieter ist mit Miete im Rückstand: Verwalter muss dies dem Vermieter melden

Gerät ein Mieter mit den Mietzahlungen in den Rückstand, muss der Mietverwalter den Vermieter darüber zügig informieren und das Mietverhältnis ggf. kündigen. Ansonsten kann der Vermieter vom Verwalter Schadensersatz verlangen.

Hintergrund

Seit Januar 2014 zahlte die Mieterin trotz mehrerer Mahnungen des Verwalters keine Miete mehr. Schließlich kündigte der Verwalter im Februar 2015 den Mietvertrag wegen der Zahlungsrückstände fristlos. Die Mieterin gab die Wohnung wenige Tage später zurück. Sodann wurde über ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet.

Dass sich die Mieterin mit den Mietzahlungen im Rückstand befand, hatte der Vermieter erst im November 2014 erfahren. Er ist der Ansicht, dass der Verwalter den Mietvertrag unverzüglich hätte kündigen müssen, nachdem die Voraussetzungen für eine Kündigung vorgelegen haben. Dann wären nicht so große Zahlungsrückstände entstanden. Deshalb verlangt der Vermieter vom Verwalter Schadensersatz, und zwar insbesondere die Erstattung der entgangenen Mieten für Januar 2014 bis Februar 2015.

Entscheidung

Das Landgericht entschied, dass der Verwalter dem Vermieter Schadensersatz leisten muss, da er es unterlassen hat, den Vermieter zeitnah vom Zahlungsverzug der Mieterin zu unterrichten und den Mietvertrag zu kündigen. Für eine ordnungsgemäße Verwaltung reicht es nämlich nicht aus, nur die Mietrückstände anzumahnen. Der Verwalter hätte vielmehr weitere Maßnahmen gegen die Mieterin ergreifen müssen, nachdem diese auf die Mahnungen nicht reagiert hat. Die Richter sind der Ansicht, dass die Mieterin bei einer früher ausgesprochenen Kündigung ebenfalls innerhalb weniger Tage ausgezogen wäre.

Der Vermieter kann als Schadensersatz jedoch nur die entgangene Miete von März 2014 bis Februar 2015 verlangen. Denn der Verwalter hätte frühestens im Februar 2014, also bei einem Rückstand von mehr als einer Monatsmiete, kündigen können.

13. Privates Sachverständigengutachten: Wann die Kosten erstattet werden können

Ein privates Sachverständigengutachten muss unmittelbar prozessbezogen und zur Rechtsverfolgung notwendig sein. Ansonsten kann der Auftraggeber die Kosten nicht ersetzt verlangen.

Hintergrund

Der Kläger hatte als Bauunternehmer für einen Bauherren ein Wohnhaus errichtet. Nach Fertigstellung klagte er noch 36.000 EUR Resthonorar ein. Daraufhin ließ der Bauherr 2 Privatgutachten anfertigen. Damit wollte er nachweisen, dass ein Mangel am Bauwerk bestand und die Arbeiten des Klägers nicht fertiggestellt worden waren.

Im Gegenzug gab der Kläger ebenfalls ein Privatgutachten in Auftrag. Den Prozess gewann der Kläger überwiegend und deshalb wollte er die Sachverständigenkosten i. H. v. 5.000 EUR von der Gegenseite ersetzt bekommen.



Entscheidung

Vor dem Bundesgerichtshof unterlag der Kläger. Die Richter verwiesen auf die gesetzliche Regelung, wonach zwar die unterliegende Partei die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat. Dazu gehört, dass sie die dem Gegner erwachsenen Kosten erstatten muss, soweit sie notwendig waren. Für die Beurteilung, ob eine solche Notwendigkeit vorliegt, wird auf den Zeitpunkt der Veranlassung der Maßnahme abgestellt, die die Kosten ausgelöst haben.

Ausnahmsweise gehören die Kosten eines Privatsachverständigengutachtens zu den erstattungsfähigen Kosten, wenn sie unmittelbar prozessbezogen sind. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn eine Partei wegen fehlender Sachkenntnis ohne die Einholung des Privatgutachtens nicht zu einem sachgerechten Vortrag in der Lage war.

Vorliegend besaß der Kläger jedoch eigene Sachkunde. Er war deshalb ohne Weiteres in der Lage, zu dem Inhalt der durch den Bauherrn eingeholten Gutachten selbst Stellung zu nehmen. Darüber hinausgehende Spezialkenntnisse waren nicht erforderlich.

Der Bauunternehmer kann sich auch nicht auf "Waffengleichheit" berufen. Denn diese wurde durch die vom Bauherrn eingeholten Sachverständigengutachten hergestellt, sodass nun beide Parteien gleichermaßen in der Lage waren, zur Fertigstellung und Mangelhaftigkeit des Bauwerks vorzutragen. Der Bauunternehmer dagegen benötigte kein privates Gutachten, um den Einwendungen in dem Privatsachverständigengutachten des Bauherrn entgegenzutreten.

14. Wie weit darf die Zweitwohnung vom Beschäftigungsort entfernt sein?

Die Entfernung zwischen Zweitwohnung und Beschäftigungsort entscheidet darüber, ob der Arbeitgeber die Mehraufwendungen für die doppelte Haushaltsführung steuerfrei erstatten darf. Fällt sie zu groß aus, ist der Aufwendungsersatz steuerpflichtig.

Hintergrund

Ein Mitarbeiter verlegte seine Zweitwohnung und wohnte seitdem ca. 170 km von seiner Arbeitsstätte entfernt.

Eine doppelte Haushaltsführung liegt vor, wenn ein Mitarbeiter aus beruflichen Gründen außerhalb des Ortes, in dem er einen eigenen Hausstand unterhält, beschäftigt ist und auch am Beschäftigungsort oder in der Nähe wohnt. Es stellte sich also die Frage, ob hier der Mitarbeiter noch in der Nähe des Beschäftigungsortes wohnt.

Entscheidung

Das Finanzgericht sagte Nein und wies die Klage ab. Damit sind die Aufwendungen für die Familienheimfahrten und die Miete nicht als Werbungskosten bei der doppelten Haushaltsführung abziehbar. Eine steuerfreie Arbeitgebererstattung scheidet ebenfalls aus.

Eine Entfernung von 170 km gehört nicht zur "Umgebung" des Beschäftigungsortes, auch nicht bei großzügiger Betrachtung. Es liegen auch keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, die diese Entfernung und die damit verbundene Fahrzeit rechtfertigen könnten.

15. Grunderwerbsteuer: Dürfen die Baukosten nachträglich einbezogen werden?

Wird erst nachträglich ein Bauerrichtungsvertrag abgeschlossen, ändert sich dadurch die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Hintergrund

Die Kläger kauften im Juli 2012 ein Grundstück für rund 40.000 EUR. Sie verpflichteten sich zur Bebauung mit einem Reihenhaus innerhalb von 2 Jahren nach Baureife durch einen bestimmten Bauun-



ternehmer. Die Bauzeichnungen eines Architekten waren als Anlage dem Notarvertrag beigelegt. Im August 2012 setzte das Finanzamt Grunderwerbsteuer i. H. v. 831 EUR fest. Im September 2012 beauftragten die Kläger den Bauunternehmer mit der Errichtung des Reihenhauses entsprechend den Bauzeichnungen des Architekten zum Festpreis von rund 212.000 EUR.

Im Februar 2013 änderte das Finanzamt die Bescheide. Es bezog die Baukosten in die Bemessungsgrundlage mit ein und erhöhte die Grunderwerbsteuer entsprechend.

Mit ihrer Klage vor dem Finanzgericht hatten die Kläger zunächst Erfolg. Es entschied, dass die Bescheide nicht mehr änderbar waren.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof war jedoch der Ansicht, dass die Bescheide geändert werden durften.

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist der Wert der Gegenleistung. Dieser bestimmt sich zwar nach dem zivilrechtlichen Verpflichtungsgeschäft. Steht aber aufgrund des Grundstückskaufvertrags und des Bauvertrags fest, dass der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrags in seiner Entscheidung über das "Ob" und "Wie" der Bebauung nicht mehr frei ist und erhält er deshalb das Grundstück in einem bestimmten bebauten Zustand, liegt ein einheitlicher Erwerbsgegenstand vor.

Ein Grundstück wird erst dann im bebauten Zustand Gegenstand des Erwerbsvorgangs, wenn ein entsprechender Bauvertrag abgeschlossen wird. Solange der Bauvertrag nicht geschlossen wird, ist Erwerbsgegenstand nur das unbebaute Grundstück. Das gilt selbst dann, wenn beim Kaufvertrag eine Bindung des Erwerbers hinsichtlich der Bebauung vorgelegen hat. Erst mit Abschluss des Bauvertrags ändert sich der Gegenstand des Erwerbsvorgangs nachträglich, und zwar rückwirkend auf den Zeitpunkt des Erwerbs.

Beim Erlass der Bescheide im August 2012 war Gegenstand des Erwerbsvorgangs lediglich das unbebaute Grundstück. Die endgültige zivilrechtliche Verpflichtung des Bauunternehmers zur Bebauung trat mit dem Bauvertrag vom September 2012 ein. Mit Abschluss dieses Vertrags änderte sich der Gegenstand des Erwerbsvorgangs rückwirkend dahin, dass das Grundstück jetzt in bebautem Zustand Gegenstand des Erwerbsvorgangs war.

16. Einkünfteerzielungsabsicht bei Leerstand und Sanierungsbedarf

Kann ein Eigentümer eine geplante Sanierung nicht durchführen, weil die Mitwirkung der Miteigentümer fehlt, liegt keine Einkünfteerzielungsabsicht mehr vor.

Hintergrund

X erwarb 1993 eine Eigentumswohnung mit 84 qm in einer Wohnanlage mit 6 Wohnungen. Das gesamte Gebäude befand sich bereits zu diesem Zeitpunkt in einem maroden Zustand. Die Wohnung des X stand seit 1999 leer. Zwar hatte die Eigentümergemeinschaft im Jahr 1999 Instandsetzungsarbeiten beschlossen. Bis zum Jahr 2014 konnten diese jedoch nicht vollständig durchgeführt werden. Dies lag u. a. daran, dass die nötige Sonderumlage nicht von allen Eigentümern gezahlt wurde, es zu einer Veruntreuung der Sonderumlagemittel kam, die Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig und eine weitere Sanierung mangels Erreichbarkeit der übrigen Miteigentümer nicht möglich war. Alle Vermietungsbemühungen des X scheiterten am Gesamtzustand der Anlage.

X erklärte für 2006 bis 2010 negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von 6.000 bis 10.000 EUR. Diese erkannte das Finanzamt jedoch nicht an. Das Finanzgericht war ebenfalls der Ansicht, dass aufgrund des langjährigen Leerstands keine Vermietungsabsicht mehr vorliegt und wies die Klage ab.

Entscheidung

Auch der Bundesfinanzhof verneinte eine Einkünfteerzielungsabsicht des X.



Aufwendungen im Vorfeld einer Vermietung können zwar als vorab entstandene Werbungskosten berücksichtigt werden. Deshalb können auch während eines Leerstands grundsätzlich die Kosten für diese Wohnung als Werbungskosten abziehbar sein. Voraussetzung ist jedoch, dass der Steuerbürger sich endgültig entschlossen hat, aus dem Objekt durch Vermietung Einkünfte zu erzielen und diese Entscheidung nicht aufgegeben hat. Der Entschluss, eine Wohnung zu vermieten, zeigt sich in erster Linie durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen.

Im vorliegenden Fall befand sich die Wohnung unstreitig in einem nicht vermietbaren Zustand. Die Durchführung von Sanierungsarbeiten war nicht möglich und das Ende dieses Zustands nicht konkret abschätzbar. Zwar hatte sich X um eine Sanierung bemüht. Er war jedoch wegen fehlender Mitwirkung der anderen Miteigentümer nicht in der Lage, die Vermietbarkeit zu erreichen. Die Vermietungsbemühungen waren nicht ernsthaft und nachhaltig, da sie aufgrund des Zustands der Anlage nur ins Leere laufen konnten.

17. Mieter zahlt Miete nicht: Ab welchem Betrag darf der Vermieter kündigen?

Ist der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, darf der Vermieter kündigen, wenn 2 Monatsmieten über mehr als 2 Termine nicht gezahlt wurden. Wurde zwischenzeitlich die Miete erhöht, richtet sich der kündigungsrelevante Betrag nach der Miethöhe zum Zeitpunkt der Kündigung.

Hintergrund

Die Mieter hatten eine Wohnung angemietet, deren Miete bis Juni 2016 monatlich 450 EUR betrug. Nach einer Mieterhöhung lag sie ab Juli bei 453 EUR monatlich.

Die Mieten für Juni und August 2016 i. H. v. insgesamt 903 EUR blieben die Mieter zunächst schuldig. Daraufhin kündigte die Vermieterin den Mietvertrag fristlos und erhob Räumungsklage. Schließlich zahlten die Mieter die ausstehende Miete. Die Vermieterin erklärte daraufhin den Rechtsstreit für erledigt, sodass das Gericht nur noch über die Kosten entscheiden musste.

Entscheidung

Das Gericht entschied, dass die Vermieterin die Prozesskosten tragen muss. Ihre Klage war von Anfang an unbegründet, denn der Mietrückstand reichte nicht aus, um eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen.

Zwar kann ein Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Zahlung der Miete in Verzug ist. Der ausstehende Betrag muss 2 Monatsmieten entsprechen.

Maßgeblicher Betrag ist im vorliegenden Fall nach Ansicht des Gerichts nicht die Summe aus 2 Monatsmieten, in denen Verzug eingetreten ist, sondern das Doppelte der ungeminderten Monatsmiete, die zum Zeitpunkt der Kündigung geschuldet ist. Da zu diesem Zeitpunkt die Miete 453 EUR betrug, war für eine fristlose Kündigung ein Rückstand von mindestens 906 EUR erforderlich. Die Mieter waren jedoch nur mit 903 EUR in Verzug gewesen.

18. Neu gegen alt: Mieter muss Austausch des Herdes dulden

Tauscht der Vermieter einen Elektroherd mit Kochplatten gegen einen Herd mit Cerankochfeld aus, handelt es sich hierbei um eine Modernisierungsmaßnahme, die der Mieter dulden muss. Das gilt auch, wenn ein Gasherd durch einen Induktionsherd ersetzt wird. Allerdings muss der Vermieter für die erforderliche Anschaffung neuer Töpfe und Pfannen aufkommen.

Hintergrund



In einem Fall wollte die Vermieterin den alten Elektroherd mit Kochplatten gegen einen neuen Herd mit einem Cerankochfeld austauschen. Auf eine Modernisierungsmieterhöhung verzichtete die Vermieterin in der schriftlichen Ankündigung ausdrücklich. Die Mieterin weigerte sich, den Herd austauschen zu lassen, da sie wegen des erhöhten Wohnwerts eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete befürchtete.

Im anderen Fall wollten die Vermieter einen Gasherd durch einen Induktionsherd ersetzen. Auch hier stellten sich die Mieter quer, da sie neue Pfannen und Töpfe anschaffen müssten.

Entscheidung

In beiden Fällen bejahten die Gerichte eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme.

So muss der Austausch des alten Elektroherdes gegen einen modernen Herd mit Cerankochfeld von den Mietern geduldet werden. Dieser ist eine Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung. Denn der Herd mit einem Cerankochfeld wird allgemein als wohnwerterhöhend gegenüber einem Plattenherd angesehen. Darüber hinaus hatte die Vermieterin die Modernisierungsmaßnahme ausreichend angekündigt und zudem auf eine Modernisierungsmieterhöhung verzichtet. Eine etwaige Mieterhöhung ist im Rahmen der Ankündigungspflicht einer Modernisierungsmaßnahme nicht beachtlich.

Durch den Austausch eines Gasherdes gegen einen Induktionsherd wird der Gebrauchswert der Mietsache ebenfalls nachhaltig erhöht. Davon abgesehen ist ein Induktionsherd genauso gut regulierbar wie ein Gasherd, die Unfallgefahr ist aber deutlich geringer, weil es keine offene Flamme mehr gibt. Allerdings müssen in diesem Fall die Vermieter den Mietern die Aufwendungen für die Anschaffung neuer Pfannen und Töpfe ersetzen und hierfür einen Kostenvorschuss zahlen.

19. Jahresabrechnung: Ganz oder gar nicht beschließen

Wohnungseigentümer dürfen die Jahresabrechnung nicht unter dem Vorbehalt eventueller Korrekturen beschließen. Ansonsten ist der Genehmigungsbeschluss mangels Bestimmtheit nichtig.

Hintergrund

Die Wohnungseigentümer genehmigten in einer Eigentümerversammlung die Jahresabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 mit Stimmenmehrheit. Die Genehmigungsbeschlüsse enthielten jeweils die Anmerkung, dass gegebenenfalls noch vorzunehmende Korrekturen in der Jahresabrechnung 2014 vorzunehmen sind.

Ein Eigentümer erhob gegen diese Beschlüsse Anfechtungsklage.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg. Das Gericht entschied, dass die Beschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2012 und 2013 nichtig sind. Denn der in den Beschlüssen jeweils enthaltene Korrekturvorbehalt ist inhaltlich zu unbestimmt. Darüber hinaus ist eine eventuelle Korrektur in der Jahresabrechnung 2014 gar nicht zulässig. Die Jahresabrechnung enthält allein die tatsächlich im betroffenen Wirtschaftsjahr erzielten Gesamteinnahmen und stellt sie den tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben gegenüber. Die vorgesehene Korrektur in der Jahresabrechnung 2014 widerspräche ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher nicht durchführbar.

Das objektiv Vernünftige wäre hier allein das Zurückstellen der Abstimmung auf einen späteren Zeitpunkt gewesen.

20. Maßnahmen am Sondereigentum: Müssen immer alle Eigentümer zustimmen?



Nimmt ein Eigentümer bauliche Maßnahmen an seinem Sondereigentum vor, die die Optik des Gebäudes beeinflussen, kann sich dadurch ein Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer ergeben. Trotzdem ist nicht in allen Fällen die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich.

Hintergrund

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 10 Wohneinheiten. Auf dem Dach befindet sich ein Penthouse mit Dachgarten. Der Dachgarten ist der Penthouse-Wohnung als Sondereigentum zugeordnet. Der Penthouse-Eigentümer hatte den Dachgarten mit Platten ausgelegt, mit einem Zaun umgrenzt und einen Dachvorbau aus teilverglasten Holzseitenwänden errichtet.

Bei einer Sanierung des Daches wurden die Platten, der Zaun und der Dachvorbau entfernt. Nach deren Abschluss ließ der Penthouse-Eigentümer einen in Form und Farbe veränderten Ersatz für den Dachvorbau errichten, ohne dafür die Zustimmung der anderen Eigentümer einzuholen.

Eine Eigentümerin ist der Ansicht, dass die Veränderung des Dachvorbaus wesentlich ist und verlangt deshalb den Rückbau. Das Landgericht gab der Eigentümerin recht. Dem neuen Dachvorbau hätten alle Eigentümer zustimmen müssen, weil er von der Straße aus erkennbar ist und sich deutlich vom früheren unterscheidet.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof folgte dieser Begründung nicht und hob das Urteil des Landgerichts auf.

Ein Wohnungseigentümer, dem durch eine bauliche Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, kann zwar Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Das gilt auch für Veränderungen am Sondereigentum.

Ein Nachteil entsteht aber erst dann, wenn die Veränderung des einzelnen Bauteils auch das gesamte Gebäude optisch erheblich verändert. Bezugspunkt der anzustellenden Wertung ist damit das Gebäude als Ganzes, nicht das einzelne Bauteil.

Auch bis dahin vorgenommene bauliche Veränderungen an dem Gebäude sind zu berücksichtigen, egal wer sie vorgenommen hat.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Entfernung des Dachvorbaus auf dem Dachgarten nur deshalb erfolgt ist, weil die Wohnungseigentümergeinschaft das Dach sanierte und sich dabei auch die konstruktiven Vorgaben für die Wiedererrichtung des Dachvorbaus veränderten.

Die Wohnungseigentümer müssen Veränderungen, die sich aus dem Vorher-nachher-Vergleich ergeben, nur dann nicht hinnehmen, wenn diese erheblich sind. Hierbei spielt es eine Rolle, welche Bedeutung das veränderte Bauteil für den Gesamteindruck des Gebäudes hat, ob sich das Bauteil trotz der Änderungen in das Gesamtbild einfügt und welche Möglichkeiten es für die Erneuerung überhaupt gab.

Sollte sich herausstellen, dass der neue Dachvorbau eine erhebliche Änderung des Gebäudes zur Folge hat, bedeutet dies aber noch nicht, dass sämtliche Eigentümer dem Bauvorhaben hätten zustimmen müssen. Handelt es sich nämlich bei der Maßnahme am Sondereigentum um eine Modernisierung, genügt die Zustimmung von mehr als 3/4 aller Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Sollte es sich um eine modernisierende Instandsetzung handeln, reicht für die Zustimmung sogar die einfache Mehrheit der Eigentümer.

21. Verkäufer gibt falsches Baujahr an: Kann der Käufer vom Kauf einer Immobilie zurücktreten?

Wurde ein Wohnhaus 2 Jahre früher bezugsfertig fertiggestellt als im notariellen Kaufvertrag angegeben, berechtigt dies den Käufer zu einem Rücktritt vom Kaufvertrag wegen eines Sachmangels.

Hintergrund



Die Kläger erwarben im Jahr 2013 ein Hausgrundstück zum Preis von 600.000 EUR. Laut notariellem Kaufvertrag handelte es sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1997. Tatsächlich wurde das Haus bereits im Jahr 1995 fertiggestellt und auch bezogen. Da sie auch im Übrigen von dem Haus enttäuscht waren, verlangten sie die Rückabwicklung des Kaufvertrags.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht gab den Klägern Recht. Das Grundstück war mit einem Sachmangel behaftet, da es bereits 1995 errichtet wurde und nicht erst, wie im notariellen Kaufvertrag angegeben, 1997. Die Angabe des Baujahres stellt eine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Dies hat zur Folge, dass sich die Kläger als Käufer darauf verlassen durften, dass das Haus dem technischen Standard des vereinbarten Baujahres entsprach. Auch wenn es sich nur um eine Abweichung von 2 Jahren handelt, stellt diese trotzdem eine erhebliche Beeinträchtigung der Kaufsache, denn dies hat Auswirkungen auf den Verkehrswert des Grundstücks in einem Ausmaß, das die Bagatellgrenze überschreitet.

Die Verkäufer müssen sich zudem die arglistige Täuschung des geschäftserfahrenen Vaters zurechnen lassen. Denn dieser hatte das tatsächliche Baujahr gekannt und war an den Kaufvertragsverhandlungen beteiligt gewesen sei.

22. Fahruntüchtigkeit: Für Dienstwagen muss kein geldwerter Vorteil versteuert werden

Wird ein Dienstwagen auch privat genutzt, wird der geldwerte Vorteil mit der 1%-Regelung ermittelt. Gilt das auch, wenn der Arbeitnehmer einige Zeit fahruntüchtig ist? Nein, meint zumindest das Finanzgericht Düsseldorf.

Hintergrund

Dem Kläger wurde von seinem Arbeitgeber ein Firmenwagen zur Verfügung gestellt, den er auch privat nutzen durfte. Der geldwerte Vorteil wurde nach der 1%-Regelung versteuert.

Der Kläger machte geltend, dass der Arbeitslohn für das Jahr 2014 geringer ausfällt. Der Grund: Wegen einer Erkrankung konnte bzw. durfte er den Firmenwagen für 5 Monate nicht nutzen. Wegen eines Hirnschlags am 23.2.2014 hatte der behandelnde Arzt ein Fahrverbot erteilt, das erst 29.7.2014 aufgehoben wurde. Die Nutzung des Firmenwagens war ihm nach der Vereinbarung mit seinem Arbeitgeber untersagt, wenn es aufgrund einer Erkrankung zu einer Beeinträchtigung der Fahrtüchtigkeit kommt.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte im Wesentlichen den Argumenten des Klägers und entschied, dass für die Monate März bis Juni kein Nutzungsvorteil zu erfassen ist. Der Kläger war aufgrund der Folgen des Hirnschlags fahruntüchtig gewesen, sodass er den Firmenwagen nach der Vereinbarung mit seinem Arbeitgeber bis dahin auch nicht nutzen durfte, und zwar weder für berufliche noch für private Zwecke. Eine vertragswidrige Nutzung hatte nicht stattgefunden.

Da eine zeitanteilige Aufteilung des geldwerten Vorteils nicht in Betracht kommt, war jedoch für die Monate Februar und Juli der volle geldwerte Vorteil anzusetzen.

23. Ausländischer Firmenwagen: So wird der geldwerte Vorteil ermittelt

Der geldwerte Vorteil eines Dienstwagens, der auch privat genutzt werden darf, wird meist der Einfachheit halber monatlich pauschal mit 1 % des inländischen Listenpreises bewertet. Was gilt jedoch, wenn ein solcher Listenpreis nicht existiert? Diese Frage wurde jetzt erstmals von einem Finanzgericht beantwortet.

Hintergrund



Der Kläger kaufte ein Auto 10 Tage nach der Erstzulassung für 78.900 EUR, das er als Firmenwagen nutzte. Zur Ermittlung des privaten Nutzungsanteils wendete er die 1-%-Regelung an. Als Bemessungsgrundlage legte er den amerikanischen Listenpreis zugrunde und rechnete diesen Wert zum Importdatum in Euro um. Als Bruttolistenpreis setzte er deshalb 53.977 EUR an. Das Finanzamt verwendete als Bemessungsgrundlage jedoch den ursprünglichen Kaufpreis.

Entscheidung

Das Finanzgericht stellte zwar ausdrücklich klar, dass eine Schätzung des Bruttolistenpreises grundsätzlich zulässig ist. Als Bemessungsgrundlage kommt jedoch nur der inländische Bruttolistenpreis zzgl. Sonderausstattung und Umsatzsteuer infrage. Damit eignet sich der amerikanische Listenpreis nicht als Bemessungsgrundlage, denn dieser orientiert sich am amerikanischen und nicht am deutschen Markt. Daher wählten die Richter den Preis als Bemessungsgrundlage, der sich am deutschen Absatzmarkt orientiert, und zwar den Preis des Importeurs für das in Deutschland betriebsbereite Fahrzeug. Dieser lag bei 75.999 EUR.

24. Häusliches Arbeitszimmer: Vermietung an Auftraggeber kann zu Einkünften aus Gewerbebetrieb führen

Vermietet ein Gewerbetreibender sein häusliches Arbeitszimmer an einen Auftraggeber, liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor. Die Kosten für das Arbeitszimmer können aber nur geltend gemacht werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen und insbesondere ein abgeschlossener Raum gegeben ist.

Hintergrund

Die Eheleute bewohnen gemeinsam ein Einfamilienhaus. Die Ehefrau F war angestellte Sekretärin eines Professors und Chefarztes P. Daneben schrieb sie für P Gutachten, die dieser im Rahmen seiner Nebentätigkeit erstellte. In ihrem Einfamilienhaus vermieteten die Eheleute einen Raum an P zur Erledigung dieser Bürotätigkeiten für monatlich 100 EUR. Eine Seite dieses Raums war lediglich durch ein Geländer mit Glasfüllung und eine 2 m breite Öffnung zum Flur abgegrenzt.

Die Eheleute machten negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hinsichtlich dieses Raums geltend. Den Einnahmen stellten sie anteilige Abschreibung für Abnutzung, Schuldzinsen, Nebenkosten usw. gegenüber. Das Finanzamt wertete die Mieteinnahmen jedoch als gewerbliche Einkünfte. Einen Abzug der Arbeitszimmerkosten lehnte es ab.

Entscheidung

Nach dem Finanzgericht kam auch der Bundesfinanzhof zu dem Ergebnis, dass die Vermietung an P zu gewerblichen Einkünften nur der F führt. Die Vermietung von Wohnraum ist nämlich gewerblich, wenn ein Mietvertrag so eng mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist, dass er ohne den Betrieb nicht denkbar wäre und diesem als unselbstständiger Teil untergeordnet ist. Von einer solchen Gestaltung ist im vorliegenden Fall auszugehen. Denn ohne die gewerbliche Tätigkeit der F hätten die Eheleute den Raum nicht an P vermietet. Da die Vermietung Teil der gewerblichen Tätigkeit der F war, waren die Einkünfte aus der Vermietung nur ihr zuzurechnen.

Die für den Raum geltend gemachten Ausgaben sind jedoch nicht als Betriebsausgaben abziehbar. Denn der Betriebsausgabenabzug setzt voraus, dass das häusliche Arbeitszimmer vom privaten Wohnbereich klar abgegrenzt ist. Daran fehlt es hier. Da der offene Durchgang zu dem auch privat genutzten Flur in Verbindung mit der Glasverkleidung den Raum weit aufbricht, ist die Trennung der privaten von der gewerblichen Nutzung nicht mehr zuverlässig gewährleistet.

25. Wann liegt bei einem alleinstehenden Arbeitnehmer eine doppelte Haushaltsführung vor?



Bei einem verheirateten Arbeitnehmer ist der Lebensmittelpunkt meistens dort, wo sich die Familie aufhält. Bei einem alleinstehenden Arbeitnehmer ist die Frage nach dem Lebensmittelpunkt deutlich schwieriger zu beantworten. Wie so oft kommt es auch hier auf die Umstände im Einzelfall an.

Hintergrund

Die Klägerin war Eigentümerin eines rund 100 Jahre alten Hauses an ihrem Heimatort. Dieses hatte sie für 100.000 EUR sanieren lassen. An ihrem Beschäftigungsort mietete sie eine Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 56 m², von der sie ihre Arbeitsstelle aufsuchte. Sie beantragte in ihrer Steuererklärung den Abzug für Aufwendungen im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung i. H. v. 7.267,06 EUR. Diese Kosten erkannte das Finanzamt jedoch nicht an. Es war der Ansicht, dass die Klägerin ihren Lebensmittelpunkt nicht mehr am Heimatort hatte. Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Klage.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte der Auffassung des Finanzamts und entschied, dass die Voraussetzungen für eine doppelte Haushaltsführung hier nicht vorlagen.

Zwar bewohnte die Klägerin am Heimatort ein eigenes Einfamilienhaus, das sie aufwendig saniert hatte und das nach Größe und Ausstattung gegenüber der Wohnung am Beschäftigungsort als höherwertig zu betrachten ist. Darüber hinaus unternahm sie 30 Heimfahrten und verbrachte einen nicht unerheblichen Teil des Jahres am Heimatort. Das alles reichte den Richtern aber nicht aus. Denn die Klägerin war bereits seit rund 18 Jahren außerhalb ihres Heimatorts beschäftigt. Zudem war sie ledig und hatte weder Kinder noch einen festen Lebensgefährten am Heimatort.

26. Wegfall des Eigenbedarfs: Vermieter sollten unbedingt eine gute Begründung parat haben

Der Vermieter darf wegen Eigenbedarf kündigen – aber wehe, dieser fällt weg. Der Vermieter sollte dies gut begründen können. Ansonsten wird nämlich davon ausgegangen, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Und der gekündigte Mieter kann dann Schadensersatz beanspruchen.

Hintergrund

Der Vermieter hatte dem Mieter einer Wohnung im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses ordentlich gekündigt, da er die Wohnung für den neuen Hausmeister benötigte. Nachdem der Mieter aus der Wohnung ausgezogen war, zog jedoch nicht der angekündigte neue Hausmeister in die Wohnung ein, sondern eine Familie.

Der Mieter ist der Ansicht, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Er verlangt deshalb vom Vermieter Ersatz der Umzugskosten, der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung und dadurch entstehen, dass er den Weg zur Arbeit nicht mehr wie bisher zu Fuß zurücklegen könne, sowie Ersatz der Prozesskosten. Das sind insgesamt knapp 26.000 EUR.

Entscheidung

Das Landgericht wies zwar die Schadensersatzklage ab. Dieses Urteil hob der Bundesgerichtshof aber wieder auf.

Nach Ansicht der obersten Richter kann sich ein Vermieter durch eine schuldhaft unberechtigte Kündigung, insbesondere durch Vortäuschen eines in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarfs, schadensersatzpflichtig machen, wenn der Mieter durch den Auszug Vermögensseinbußen erleidet.

Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Der Vermieter muss deshalb



substantiiert und plausibel darlegen, warum der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen ist.

Diesen strengen Anforderungen ist der Vermieter im vorliegenden Fall nicht gerecht geworden. Bei einer tatsächlich bestehenden Bedarfslage hätte der Vermieter mit dem neuen Hausmeister einen Mietvertrag abschließen oder sich zumindest über den voraussichtlichen Mietbeginn und die genaue Miethöhe verständigen müssen. Hierzu hat der Vermieter nichts vorgebracht. Die Darstellung, der Hausmeister habe sich erst nach dem Auszug des Mieters überlegt, wegen Kniebeschwerden nicht einzuziehen zu wollen, erscheint den Richtern nicht plausibel.

27. Kündigung einer Wohnung wegen beruflicher Nutzung? Das wird schwer!

Braucht der Vermieter eine Wohnung für sich oder für nahe Angehörige, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich zulässig. Aber gilt das auch, wenn die Wohnung zu beruflichen oder geschäftlichen Zwecken genutzt werden soll? Hier kommt es darauf an, ob das Nutzungsinteresse des Vermieters das Interesse des Mieters am Verbleib in der Wohnung übersteigt.

Hintergrund

Die Mieter bewohnen seit 1977 eine 27 qm große 2-Zimmerwohnung in Berlin. Im gleichen Anwesen betreibt der Ehemann der Vermieterin ein Beratungsunternehmen.

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis, weil der Ehemann die Wohnung benötigt, um sein Gewerbe zu erweitern, und erhob Räumungsklage.

Entscheidung

Mit ihrer Klage war die Vermieterin schon vor dem Amts- und Landgericht gescheitert. Und auch vor dem Bundesgerichtshof hatte sie keinen Erfolg.

Wenn der Vermieter die Wohnung nicht als Wohnraum benötigt, sondern sie gewerblich nutzen will, ist der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs nicht erfüllt. Ebenso wenig stellt die Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken eine wirtschaftliche Verwertung i. S. d. gesetzlichen Regelung dar.

Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, weisen eine größere Nähe zur Verwertungskündigung auf. Wenn der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen. Das kann etwa anzunehmen sein, wenn die geschäftliche Tätigkeit nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert.

Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Wegen der beabsichtigten Nutzung allein für gewerbliche Zwecke ihres Ehemanns hätte die Vermieterin andernfalls entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Solche sind nicht ersichtlich.

28. Betriebskosten müssen in der Abrechnung aufgeschlüsselt werden

Betriebskostenabrechnungen sind eine heikle Sache. Grundsätzlich muss der Vermieter die Betriebskosten aufschlüsseln, manche Kosten darf er zusammenfassen, andere wieder nicht. Nimmt er die Aufschlüsselung der Kosten nach den Ziffern des Betriebskostenkatalogs aus der Betriebskostenverordnung vor, reicht das aus.

Hintergrund



In der Betriebskostenabrechnung hat die Vermieterin die Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung in einer Position zusammengefasst. Der Mieter hält die Abrechnung insoweit für formell unwirksam und verweigert die Nachzahlung von Betriebskosten, die sich aufgrund dieser Abrechnung ergibt.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hält die Betriebskostenabrechnung bezüglich der zusammengefassten Kostenposition Grundsteuer und Straßenreinigung für formell nicht ordnungsgemäß.

Die Abrechnung muss für den Mieter nachvollziehbar und prüffähig sein. Hierfür reicht es aus, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann. Die Nachvollziehbarkeit ist grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter die Betriebskosten nach den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs der Betriebskostenverordnung aufschlüsselt. Nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer muss er die Kosten dann nicht aufschlüsseln.

Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen, ist jedoch nicht zulässig. Dementsprechend ist es im vorliegenden Fall unzulässig, in der Betriebskostenabrechnung die Kosten für Grundsteuer und für Straßenreinigung, die jeweils andere Ziffern im Katalog haben, zusammenzufassen.

29. Mietminderung wegen Lärm: Beschreibung des Lärms reicht aus

Ein Mieter, der die Miete wegen Lärmbelastung mindert, muss lediglich darlegen, wie sich der Lärm bemerkbar macht. Eine Mangelursache muss er nicht benennen.

Hintergrund

Der Mieter wohnt im 4. Obergeschoss eines 1954 gebauten Hauses. Wegen einer fortwährend bestehenden unzumutbaren Lärmbelastungen, denen er in seiner Wohnung ausgesetzt ist, minderte er die Miete. Seiner Meinung nach kommen die Geräusche aus der Wohnung über ihm.

Die Vermieterin kündigte wegen der einbehaltenen Miete fristlos. Der Mieter zahlte den einbehaltenen Betrag innerhalb der Schonfrist unter Vorbehalt. Amts- und Landgericht gaben der Räumungsklage statt. Das Landgericht hielt zudem die Kündigung als ordentliche Kündigung für berechtigt.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hob jedoch das Räumungsurteil auf. Er beanstandete, dass die Vorinstanzen den gerügten Mangel - unzumutbarer, in der Wohnung wahrnehmbarer Lärm - nicht insgesamt gewürdigt hatten. Sie haben zu Unrecht davon abgesehen, ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Legt ein Mieter einen konkreten Sachmangel dar, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, tritt die Minderung kraft Gesetzes ein.

Der Mieter muss über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelsymptome hinaus nichts zu deren Ursache vortragen. Denn es obliegt dem Gericht, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben und ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter die Lärmbelastung in der Wohnung ausreichend beschrieben und sogar durch detaillierte Lärmprotokolle konkretisiert. Spätestens das Landgericht hätte daraufhin einen Sachverständigen für Gebäude und Schallschutz beauftragen müssen. Dieser hätte Feststellungen zur gegenwärtigen Lärmsituation und zum baulichen Schallschutz treffen können. Zur Ursache des beanstandeten Lärms musste der Mieter also nichts weiter vortragen.

30. Schwarzarbeit: Alle Vereinbarungen sind nichtig



Soll ohne Rechnung Geld fließen, ist ein solcher Vertrag nichtig. Das gilt auch dann, wenn die Parteien erst nachträglich die Schwarzarbeit vereinbaren. Die Folge: Es bestehen weder Gewährleistungs- noch Rückzahlungsansprüche.

Hintergrund

Der Kläger ließ neuen Teppich verlegen. Für diese Arbeiten war ursprünglich ein Werklohn von 16.164 EUR vereinbart worden. Später einigte man sich darauf, dass der Unternehmer nur über 8.619 EUR eine Rechnung stellt. Weitere 6.400 EUR sollten in bar und ohne Rechnung gezahlt werden.

Wegen Mängeln trat der Kläger von dem Vertrag zurück und verlangte die Rückzahlung des kompletten Werklohns.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof kennt bei Schwarzarbeit keine Gnade. Deshalb entschied er auch in diesem Fall, dass der Vertrag wegen Verstoßes gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz nichtig ist. Der Kläger kann als Auftraggeber keinerlei Rückzahlung verlangen.

Ein Werkvertrag ist ohne Wenn und Aber nichtig, wenn die Parteien bewusst gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz verstoßen, indem sie vereinbaren, dass für eine Barzahlung keine Rechnung gestellt und keine Umsatzsteuer gezahlt werden soll. Als Folge der Nichtigkeit bestehen weder Mängelansprüche noch Rückzahlungsansprüche noch Zahlungsansprüche.

Diese Grundsätze gelten auch, wenn ein zunächst ordnungsgemäßer Vertrag nachträglich so abgeändert wird, dass er nunmehr gegen das Schwarzarbeitsverbot verstößt.

31. Schönheitsreparaturen: Sind alle Klauseln unwirksam?

Über nichts streiten Vermieter und Mieter mehr als über Schönheitsreparaturen. Dementsprechend häufig gibt es dann auch Urteile zu diesem Thema. In einer aktuellen Entscheidung hält das Landgericht Berlin die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch bei einer renoviert übergebenen Wohnung für unwirksam, wenn dem Mieter kein Ausgleich gewährt wird.

Hintergrund

Die Mieter gaben nach 14 Jahren die Wohnung unrenoviert an die Vermieterin zurück. Diese verlangt 3.700 EUR Schadensersatz und beruft sich auf eine Klausel im Mietvertrag. Diese lautet: "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter".

Entscheidung

Vor dem Landgericht Berlin hatte die Vermieterin keinen Erfolg. Die Richter entschieden, dass die Schönheitsreparaturklausel auch dann unwirksam ist, wenn die Wohnung ursprünglich renoviert an die Mieter übergeben wurde.

Zwar erachtet es der Gesetzgeber in engen Grenzen für zulässig, die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Diese Grenzen sind jedoch nicht näher definiert worden und auch nicht in den gesetzlichen Regelungen zum Ausdruck gekommen.

Darüber hinaus benachteiligte die Klausel den Mieter unangemessen, wenn der Vermieter ihm für die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Ein solcher Ausgleich muss klar und deutlich vereinbart sein, was aber hier nicht der Fall ist.

32. Zu eng? Wann ein Grundstückseigentümer ein Halteverbotsschild gegenüber seiner Ausfahrt beanspruchen kann



Kann ein Eigentümer sein Grundstück wegen der Parksituation nur nach mehrmaligem Rangieren verlassen, scheint die Lösung klar zu sein: Gegenüber wird ein Halteverbotsschild aufgestellt und alle sind zufrieden. Ganz so einfach ist es dann aber doch nicht. Denn die Straße muss "schmal" sein. Was darunter genau zu verstehen ist, steht leider nicht im Gesetz.

Hintergrund

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut ist. Das Grundstück grenzt an eine 5,50 m breite Straße und einen 1,15 m breiten Gehweg. Der Kläger bemängelte, dass seit einiger Zeit nicht mehr auf dem Gehweg, sondern ausschließlich auf der Straße geparkt wird. Deshalb kann er mit seinem Fahrzeug nur noch nach mehrmaligem Rangieren aus seiner Ausfahrt hinausfahren. Dieses empfand der Kläger als unzumutbar. Die gesetzliche Regelung besagt: "Das Parken ist unzulässig vor Grundstückseinfahrten und -ausfahrten, auf schmalen Bahnen auch ihnen gegenüber." Von der Stadt verlangte der Kläger deshalb, das Parken gegenüber seiner Ausfahrt per Verkehrszeichen zu verbieten und damit das gesetzliche Parkverbot zu konkretisieren, was die Stadt jedoch ablehnte, da sie die Straße nicht als "schmal" einstufte. Nach einem Praxistest vor Ort konnte die Ausfahrt nach 2-maligem Rangieren verlassen werden, was die Stadt für zumutbar hielt.

Entscheidung

Auch wenn die Richter des Verwaltungsgerichts Karlsruhe bei ihrem Praxistest 3-mal rangieren mussten, um aus der Ausfahrt herauszukommen, wiesen sie die Klage trotzdem ab.

Ganz anders urteilte dagegen der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg. Der Begriff "schmal" in der Straßenverkehrsordnung ist den Richtern nämlich nicht bestimmt genug. Ihn zu konkretisieren ist nicht möglich – auch wenn verschiedene Oberlandes- und Oberverwaltungsgerichte als Maßstab eine maximal zulässige Zahl von Rangiervorgängen entwickelt haben, die für eine Ein- oder Ausfahrt im Einzelfall zumutbar sind. Wer aber soll denn hinreichend sicher ermitteln oder verlässlich einschätzen, wie viele Rangiervorgänge im jeweiligen Einzelfall nötig sind? Die Richter kamen deshalb zu dem Schluss, dass die gesetzliche Regelung des Parkverbots unwirksam ist.

33. Großzügiger Bundesfinanzhof: Mehrere Nutzer eines Arbeitszimmers müssen den Höchstbetrag nicht mehr aufteilen

Eine gute Nachricht für alle, die sich ein Arbeitszimmer teilen müssen: Ab sofort kann jeder Nutzer die von ihm getragenen Kosten geltend machen. Der Höchstbetrag muss nicht mehr aufgeteilt werden, sondern gilt für jeden Nutzer.

Hintergrund

X und L wohnten in einer gemeinsamen Wohnung. Das in der Wohnung eingerichtete Arbeitszimmer nutzten sie gemeinsam, und zwar X zu 25 % und L zu 75 %. X übernahm für seinen Arbeitgeber auch mit Schreibaarbeiten verbundene Bereitschaftsdienste, die er zu Hause erledigte. Im Jahr 2007 leistete X 5 Wochen Bereitschaftsdienst. Das Finanzamt erkannte die Aufwendungen für das Arbeitszimmer mit dem Höchstbetrag von 1.250 EUR jedoch nicht an. Das Finanzgericht ließ die Kosten zwar grundsätzlich zum Abzug zu, kürzte den Höchstbetrag jedoch entsprechend dem Nutzungsanteil und der tatsächlichen Nutzung auf schließlich 31,25 EUR (25 % von 1.250 EUR, davon 10 %).

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof wich in seiner Entscheidung von seiner bisherigen Rechtsprechung ab und entschied, dass jedem Nutzer eines häuslichen Arbeitszimmers jeweils der volle Höchstbetrag zustehen kann. Auf den jeweiligen Nutzungsumfang kommt es nicht an. Bei hälftigen Miteigentümern oder Mietern sind die Kosten zur Hälfte als für Rechnung des anderen Partners aufgewendet anzusehen.



Bei dem von X und L gemeinsam genutzten Zimmer handelt es sich um ein häusliches Arbeitszimmer. X musste seinen Bereitschaftsdienst außerhalb der Diensträume ableisten, sodass ihm kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung stand.

Eine zeitanteilige Kürzung ist hier nicht vorzunehmen, da X das Zimmer nur zeitweise mangels Aufträgen nicht nutzt. Denn entscheidend ist allein, dass der Steuerpflichtige ein Arbeitszimmer tatsächlich vorhält. Zeiten der Nichtnutzung dürfen also nicht der außerberuflichen Nutzung zugerechnet werden.

Nutzen Miteigentümer ein Arbeitszimmer gemeinsam zur Einkünfteerzielung, kann jeder die seinem Anteil entsprechenden und von ihm getragenen Aufwendungen als Werbungskosten abziehen. Das Gleiche gilt für eine gemeinsam gemietete Wohnung. Auf den tatsächlichen Nutzungsumfang des Arbeitszimmers kommt es deshalb nicht an. Insbesondere ist der Höchstbetrag personenbezogen zu verstehen. Der Höchstbetrag kann also von jedem Steuerpflichtigen ausgeschöpft werden, der das Arbeitszimmer mitbenutzt.

Hinweis

An der bisherigen Rechtsprechung, nach der der Bundesfinanzhof den Höchstbetrag bei mehreren Nutzern nur einmal gewährte, wird nicht mehr festgehalten. Der Höchstbetrag gilt jetzt personenbezogen, nicht mehr objektbezogen.

34. Häusliches Arbeitszimmer für mehrere Nutzer: Der Höchstbetrag kann jedem gewährt werden

Nutzen mehrere Personen ein häusliches Arbeitszimmer gemeinsam, darf jeder die von ihm getragenen Kosten steuerlich geltend machen. Der Bundesfinanzhof ändert in diesem Punkt seine Rechtsprechung zugunsten der Steuerpflichtigen.

Hintergrund

Die Kläger nutzten als Lehrer gemeinsam ein in ihrem Einfamilienhaus gelegenes Arbeitszimmer. Dieses hatte eine Größe von ca. 26 qm. Das Haus gehörte ihnen jeweils zur Hälfte. Die Kosten für das Arbeitszimmer lagen bei ca. 2.800 EUR jährlich.

Das Finanzamt berücksichtigte jedoch insgesamt nur einmal Kosten in Höhe des Höchstbetrags von 1.250 EUR und teilte diesen hälftig auf die Kläger auf. Die dagegen gerichtete Klage wies das Finanzgericht ab, denn der Höchstbetrag gilt objektbezogen und nicht personenbezogen. Deshalb kann für das Arbeitszimmer der Höchstbetrag nur einmal in Anspruch genommen werden.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof hob dagegen das Finanzgerichtsurteil auf und entschied, dass jeder der Nutzen seine Kosten einkünftermindernd geltend machen kann. Als Lehrer stand den Klägern kein anderer Arbeitsplatz für ihre berufliche Tätigkeit zur Verfügung, sodass die Voraussetzungen für den Abzug der Arbeitszimmerkosten erfüllt waren.

Für diese Auslegung spricht nach Ansicht der Richter der gesetzliche Wortlaut. Denn die Abzugsverbote knüpfen an die Betriebsausgaben des einzelnen Steuerpflichtigen an, dessen Gewinn sie nicht mindern dürfen. Das Gesetz stellt also personenbezogen auf die Ausgaben des einzelnen Steuerpflichtigen ab und nicht auf das Objekt der Abzugsbeschränkung. Die Objektbezogenheit der Regelung betrifft nur die Frage, ob überhaupt ein häusliches Arbeitszimmer vorhanden ist. Eine weitergehende Bedeutung kommt ihr nicht zu.

Aus dem Gesetz ist nicht zu entnehmen, dass der Höchstbetrag von 1.250 EUR einem Steuerpflichtigen nur bei alleiniger Nutzung des Arbeitszimmers in voller Höhe zusteht.

35. Kann der Arbeitnehmer das von ihm getragene Nutzungsentgelt für einen Dienstwagen steuerlich geltend machen?



Zahlt der Arbeitnehmer ein Nutzungsentgelt für einen Dienstwagen und ist dieses höher als der Wert der Privatnutzung, kann der übersteigende Betrag nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Hintergrund

X durfte den vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Dienstwagen auch für Privatfahrten und für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeit nutzen. Dafür leistete er ein monatliches Nutzungsentgelt von 502 EUR (= 6.033 EUR im Jahr). Nach dem Fahrtenbuch, das X führte, ergaben sich Gesamtkosten des Fahrzeugs von 12.623 EUR. Der Anteil der Privatfahrten sowie der Fahrten Wohnung/Arbeit lag bei 35 % (4.467 EUR).

Sowohl das Finanzamt als auch das Finanzgericht lehnten es ab, das Nutzungsentgelt, das über den geldwerten Vorteil hinausging, steuermindernd anzuerkennen.

Entscheidung

Auch der Bundesfinanzhof entschied zuungunsten des X und wies seine Revision als unbegründet zurück. Das gezahlte Nutzungsentgelt mindert den Wert des geldwerten Vorteils. Der geldwerte Vorteil war hier mit 0 EUR zu bewerten, weil das Nutzungsentgelt höher war als der Wert des geldwerten Vorteils. Der Ansatz eines negativen geldwerten Vorteils ist nicht möglich, denn insoweit fehlt es an einer Bereicherung des Arbeitnehmers und somit an Arbeitslohn.

Es liegen auch keine negativen Einnahmen vor, da das Nutzungsentgelt gezahlt wird, um den geldwerten Vorteil überhaupt erst zu erlangen. Auch fehlt es an einem relevanten Veranlassungszusammenhang mit den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit. Denn die Zahlung dient, soweit sie das Nutzungsentgelt übersteigt, nicht der Erzielung von Einnahmen, sondern der Nutzung des Dienstwagens zu privaten Zwecken.

Das Nutzungsentgelt stellt auch keine Werbungskosten dar. Es mindert auf der Einnahmeseite den geldwerten Vorteil und kann deshalb nicht nochmals als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit abgezogen werden. Für den übersteigenden Betrag scheidet ein Werbungskostenabzug ebenfalls aus, weil keine berufliche Veranlassung vorliegt. Denn der Arbeitnehmer leistet das Nutzungsentgelt nur, weil es Voraussetzung für die private Nutzung ist.

36. Keine generelle Steuerbefreiung von Sanierungsgewinnen

Einer generellen Steuerbegünstigung von Sanierungsgewinnen erteilte der Bundesfinanzhof jetzt eine klare Absage. Nur wenn im konkreten Einzelfall tatsächlich ein Billigkeitsgrund vorliegt, kommt ein Steuererlass in Betracht.

Hintergrund

X betrieb einen Baufachhandel. Im Oktober 2005 hatte er Verbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse von rund 730.000 EUR und gegenüber der KfW-Bankengruppe von 1,02 Mio. EUR. In einer Rückzahlungsvereinbarung vom November 2005 verzichteten die Sparkasse und die KfW auf rund 620.000 EUR. Das Darlehen wurde mit Wirkung vom 5.11.2007 ausgebucht. Bei der Festsetzung der Einkommensteuer für das Jahr 2007 legte das Finanzamt gewerbliche Einkünfte von rund 600.000 EUR zugrunde. In diesen waren die Erträge aus den Forderungsverzichten von rund 620.000 EUR enthalten. 2009 beantragte X den Erlass der auf den Sanierungsgewinn in 2007 entfallenden Einkommensteuer, was Finanzamt und Finanzgericht allerdings ablehnten. Ihrer Ansicht nach konnte sich X nicht auf den Sanierungserlass berufen, da dieser gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verstößt.

Entscheidung



Der Große Senat des Bundesfinanzhofs entschied, dass die im Sanierungserlass aufgestellten Voraussetzungen für einen Billigkeitserlass nicht den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechen. Da der Sanierungserlass über die gesetzlichen Voraussetzungen hinausgeht, liegt insoweit ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung vor. Dieser Gesetzmäßigkeitsgrundsatz verpflichtet die Finanzbehörden, die Steuer entsprechend dem steuerlichen Tatbestand festzusetzen. Ein Erlass von Steuern erfordert immer eine gesetzliche Grundlage. Durch seine typisierenden Regelungen für einen Billigkeitserlass nimmt der Sanierungserlass jedoch eine strukturelle Gesetzeskorrektur vor, die dem Gesetzgeber vorbehalten ist und somit dem Legalitätsprinzip widerspricht. Die Rechtsprechung ist deshalb an diesen Erlass nicht gebunden.

37. Austausch einer Herdplatte: Mieter muss das dulden

Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters muss der Mieter dulden. Dazu gehört auch der Austausch eines Elektroherds mit Kochplatten gegen einen Herd mit Cerankochfeld.

Hintergrund

Die Vermieterin einer Wohnung wollte den Elektroherd in der Küche austauschen und kündigte dies der Mieterin schriftlich an. Auf eine Modernisierungsmieterhöhung verzichtete die Vermieterin ausdrücklich.

Trotzdem weigerte sich die Mieterin, den Herd austauschen zu lassen. Denn sie befürchtete, dass die Vermieterin danach wegen des erhöhten Wohnwerts eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Entscheidung

Vor Gericht bekam die Vermieterin recht. Die Mieterin muss also den Austausch des alten Elektroherds gegen einen modernen Herd mit Cerankochfeld dulden. Denn es liegt eine Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung und damit eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme vor.

Die Modernisierungsmaßnahme wurde von der Vermieterin ausreichend angekündigt. Zudem hatte sie auf eine Modernisierungsmieterhöhung verzichtet.

38. Wer zur Instandhaltung verpflichtet ist, muss auch die Kosten tragen

Wird einem Sondereigentümer eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen, ist er im Zweifel dazu verpflichtet, die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

Hintergrund

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung im Erdgeschoss. An der vor der Wohnung liegenden Fläche einschließlich der dort befindlichen Terrassen besteht ein Sondernutzungsrecht. Die Teilungserklärung sieht vor, dass der Kläger als berechtigter Sondereigentümer für die Instandhaltung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen verantwortlich ist.

In einer Eigentümerversammlung genehmigten die Eigentümer die Erweiterung und Errichtung von Terrassen auf den Sondernutzungsflächen und beschlossen, dass die Sondernutzungsberechtigten die Kosten der Herstellung und künftigen Instandhaltung tragen müssen.

Der Kläger ist der Ansicht, dass der Beschluss nichtig ist, weil die Eigentümerversammlung keine Beschlusskompetenz hatte, um über Folgekosten von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zu entscheiden.

Entscheidung



Das Gericht entschied jedoch, dass der Beschluss wirksam ist. Denn zum einen ändern sie die Sondernutzungsrechte nicht, weder hinsichtlich des räumlichen Zuschnitts noch des Nutzungszwecks.

Zum anderen hatte die Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz, da es um bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ging.

Auch durften die Eigentümer beschließen, dass die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten die Kosten für die beabsichtigten Maßnahmen und auch die Folgekosten tragen müssen. Sie waren ohnehin nur deklaratorischer Natur, denn die Regelung in der Teilungserklärung, dass die Sondernutzungsberechtigten für die Pflege ihrer Sondernutzungsflächen verantwortlich sind, bezieht sich nicht nur auf bei der Teilung schon vorhandene, sondern auch auf später hinzukommende Anlagen. Daraus ergibt sich auch, dass sie die Kosten für die Herstellung und Instandhaltung neuer oder geänderter Anlagen im Bereich der Sondernutzungsflächen selbst tragen müssen.

39. Bausparverträge dürfen von der Bausparkasse gekündigt werden

Alte Bausparverträge waren bisher wegen der hohen Zinsen äußerst beliebt. Doch die Bausparer müssen sich darauf gefasst machen, dass die Bausparkasse diese Verträge kündigen. Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen sie das auch.

Hintergrund

In einem Fall hatte eine Kundin 1978 einen Bausparvertrag über umgerechnet 20.451,68 EUR geschlossen, der seit April 1993 zuteilungsreif war. Im Januar 2015 kündigte die Bausparkasse den Vertrag zum 24.7.2015.

In einem anderen Fall bestanden seit 1999 2 Bausparverträge über insgesamt 102.258,38 EUR. Mehr als 10 Jahre, nachdem diese zuteilungsreif waren, kündigte die Bausparkasse die Verträge.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass in beiden Fällen die Kündigungen der Bausparverträge durch die Bausparkasse wirksam waren.

Während der Ansparphase eines Bausparvertrags ist die Bausparkasse Darlehensnehmerin und der Bausparer Darlehensgeber. Mit der Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens werden die Rollen getauscht.

Nach dem Gesetz besteht für jeden Darlehensnehmer die Möglichkeit, nach Ablauf von 10 Jahren nach Empfang des Darlehens den Vertrag zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht war im vorliegenden Fall gegeben. Denn mit dem Eintritt der erstmaligen Zuteilungsreife hat die Bausparkasse unter Berücksichtigung des Zwecks des Bausparvertrags das Darlehen des Bausparers vollständig empfangen. Danach sind Bausparverträge im Regelfall 10 Jahre nach Zuteilungsreife kündbar.

40. Bäume fällen: Vermieter muss Kosten selber tragen

Das Fällen von Bäumen ist Sache des Vermieters. Die Kosten dafür muss er selber tragen und darf sie nicht auf die Mieter umlegen.

Hintergrund

Die Vermieterin hatte einen 65 Jahre alten morschen Baum fällen lassen. Dafür entstanden Kosten von 2.220 EUR, die die Vermieterin in der Betriebskostenabrechnung als Kosten der Gartenpflege auf die Mieter umlegte. Die Mieter sind dagegen der Ansicht, bei den Baumfällkosten handelt es sich um keine umlagefähigen Kosten der Gartenpflege, sondern um nicht umlagefähige Instandhaltungskosten.

Entscheidung



Die Klage der Mieter hatte Erfolg. Das Gericht entschied, dass die Kosten für die Baumfällung keine umlagefähigen Kosten der Gartenpflege sind.

Betriebskosten sind nur solche Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Nicht zu den Betriebskosten gehören deshalb die Aufwendungen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Das Fällen eines Baums gehört auch nicht zu den Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen. Denn bei diesen Pflegekosten muss es sich um laufende Kosten für den bestimmungsgemäßen Grundstücksgebrauch handeln. Baumfällkosten entstehen aber nicht laufend.