



Recht und Steuern

Schlechte Abdichtung – Architekt haftet

Ein mit der Bauaufsicht betrauter Architekt muss die Abdichtung von Balkonen und Terrassen besonders sorgfältig überwachen. Versäumt er dies, so kann er sich schadenersatzpflichtig machen. Da vor allem Abdichtungsarbeiten mit einem hohen Mängelrisiko behaftet sind, sollte der Architekt nicht unkontrolliert auf eine ordnungsgemäße Ausführung durch die Handwerker vertrauen.

In einem Fall vor dem Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart war in einer Wohnanlage gleich bei mehreren Dachgeschosswohnungen Feuchtigkeit aufgetreten. Ein Gutachten ergab, dass die Dachterrassen unzureichend abgedichtet wurden. Die hohen Kosten für die erforderlichen Sanierungsarbeiten wollten die Wohnungseigentümer von dem zuständigen Architekten ersetzt haben. Der war sich keiner Schuld bewusst und erklärte, dass er bei seinen Überprüfungen der Baustelle keine Mängel festgestellt hatte.

Die Richter vom OLG gaben mit ihrem Urteil unter dem Aktenzeichen 5 U 22/08 jedoch den Wohnungseigentümern Recht. Baumaßnahmen, die ein so hohes Mängelrisiko aufwiesen, erforderten eine intensive Bauaufsicht. Der Architekt habe hier seine Pflicht zur Bauüberwachung schuldhaft verletzt und sei den Eigentümern schadenersatzpflichtig.
(Quelle Bausparkasse)

Teurer Schlüsselverlust

Unter dem Aktenzeichen 8 U 151/07 hat das Kammergericht Berlin entschieden, dass die Kosten für den Ersatz einer Schließanlage vom Mieter getragen werden müssen, wenn er den Verlust des Schlüssels schuldhaft verursacht. Das ist dann der Fall, wenn zum Beispiel der Schlüssel im parkenden Auto zurückgelassen und das Auto aufgebrochen wird. Es gehört zu den Obhutspflichten des Mieters, die Schlüssel zur Mietsache sorgfältig aufzubewahren und darauf zu achten, dass sie nicht abhanden kommen. Es stellt einen Verstoß dar, einen Schlüssel im Fahrzeug zu hinterlassen, das an einem öffentlich zugänglichen Platz abgestellt ist, da mit Einbruchdiebstählen jederzeit gerechnet werden muss.

Zur Begründung des Urteils wird durch das Berliner Gericht angeführt, dass Schlüssel der Mietsache grundsätzlich sorgfältig und so aufzubewahren sind, dass sie vor Verlust geschützt sind. Der Vermieter hat nach Austausch der gesamten Schließanlage nebst Schlüsseln das Recht, die gesamten Kosten auf den Mieter zu übertragen.

Ist ein Mieter davon in Kenntnis gesetzt, dass ein vermietetes Objekt über eine Schließanlage verfügt, die bei Schlüsselverlust auszutauschen ist, kann von ihm erwartet werden, besonders sorgsam im Umgang mit Schlüsseln zur Mietsache zu sein. Dem Vermieter hingegen ist nicht anzulasten, dass er keine elektronische Schließanlage einbauen lässt, die bei Schlüsselverlust durch eine geänderte Programmierung der Elektronik nicht den gesamten Austausch der Anlage zur Folge hat.

(IVD-Mitte)

Grunderwerbsteuer für Erschließungskosten

Die Grunderwerbsteuer ist eine Art Umsatzsteuer auf Grundstücksumsätze. Bemessungsgrundlage hierfür ist der „Wert der Gegenleistung“, die der Erwerber aufzubringen hat, in der Regel also der Kaufpreis. Dabei zu berücksichtigen wären ebenfalls alle dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (zum Beispiel ein weiteres unentgeltliches Wohnrecht) und vom Erwerber über den Kaufpreis hinaus zu erbringende weitere Leistungen (zum Beispiel Übernahme einer vom Verkäufer geschuldeten Maklergebühr). Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 Prozent.

Allerdings gehören beispielsweise Erschließungskosten nicht zwingend zur Grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung, wenn ein unbebautes Grundstück durch die Gemeinde veräußert wird, die die Erschließungsanlagen bereits hergestellt hat. Eine entsprechende Entscheidung traf das Finanzgericht Rheinland-Pfalz unter dem Aktenzeichen 4 K 2635/04. Hier entschieden die Richter: Die Erschließungskosten, die von der Kommune bereits verauslagt und bei Verkauf des Grundstücks im Gesamtkaufpreis ausgewiesen wurden, sind aus dem Kaufpreis wieder herauszurechnen.

(Quelle Bausparkasse)

Bestandsschutz für Kachelöfen

Es gab Zeiten, da betrachtete man ältere Einbauten in Wohnungen als lästig. Lieber wollte man alles auf modernstem Niveau haben. So denken allerdings nicht alle Wohnungsnutzer. Eine Mieterin wehrte sich heftig dagegen, als der Kachelofen in ihrer Wohnung durch ein modernes Gerät ausgetauscht werden sollte und sie war damit vor Gericht erfolgreich.

In einem Brief des Eigentümers, der zur Mitte des Jahres bei der Mieterin eintraf, wurde ihr angekündigt, dass der Kachelofen demnächst abgerissen werden sollte. Stattdessen erhalte sie einen anderen, zeitgemäßen Ofen. Die Betroffene blieb jedoch hart und verweigerte den Handwerkern den Zutritt. Deswegen blieb dem Eigentümer gar nichts anderes übrig, als mit seinem Begehren vor den Kadi zu ziehen. Das war seine einzige Chance, die Renovierung auch gegen den Willen der Mieterin durchzusetzen.

Unter dem Aktenzeichen 10 C 283/05 urteilte das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg: Es sei zwar durchaus vorstellbar, dass der Mieter bei solchen Arbeiten eine Duldungspflicht habe, merkte das zuständige Amtsgericht an. Doch hier könne man das nicht nachvollziehen. Außer mit dem etwas vagen Argument künftiger Reparaturkosten habe der Eigentümer nicht begründet, warum der Ofen unbedingt weichen müsse. Erst recht habe er nicht belegt, dass der Kachelofen eventuell gar nicht mehr funktionstüchtig sei. Deswegen könne die Mieterin darauf bestehen, ihre Wohnung im ursprünglichen, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Zustand zu behalten.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Rückabwicklung eines Fondskaufs

Die 3. Zivilkammer des Landgerichts Zwickau hat unter dem Aktenzeichen 3 O 689/07 den Finanzvertrieb OVB Vermögensberatung AG, Köln, wegen Falschberatung eines Fundus-Immobilienfonds-Käufers (Fundus 27 – „Die Pyramide“) zur vollständigen Rückabwicklung verurteilt. Der Fondsanleger erhält damit



seine Investition abzüglich Ausschüttungen gegen Rückgabe der Anteile an diesem Immobilienfonds zurück. Der Betrag beläuft sich auf 192 469,26 Euro zuzüglich Zinsen. Steuervorteile wurden nicht gegengerechnet.

Das Gericht sah die Beratungspflichten des OVB-Beraters mehrfach verletzt: So hatte er für die Beratung seines Kunden lediglich einen „Kurzprospekt“ verwendet, der keine ausreichenden Risikohinweise enthielt. Die Übergabe eines umfassenderen Prospekts erst am Tag der Fondszeichnung hielt das Landgericht Zwickau für eine ordentliche Information des Kunden als nicht ausreichend.

Der OVB-Berater hatte zudem nicht überprüft, inwieweit unabhängig von einer möglichen Fundus-Insolvenz, die Zahlung der Ausschüttungen in den Folgejahren sicher sei. Eine weitere Pflichtverletzung liegt nach Auffassung des Landgerichts darin, dass der OVB-Berater nicht auf das Risiko einer Rückforderung hinsichtlich erhaltener Ausschüttungen nach § 172 Abs. 4 HGB hingewiesen hat.

Kann dem Kunden kein Mitverschulden gemäß § 254 BGB angelastet werden, handelt er nach Ansicht des Gerichts aus diesen Gründen auch nicht grob fahrlässig, indem er die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Vermittlers nicht durch die Lektüre des bei Zeichnung übergebenen Prospektes überprüfte, so das Zwickauer Gericht. Folgerichtig hat dieses auch keine Verjährung der Ansprüche angenommen.

(Tilp Rechtsanwälte)

Vorsicht bei Privatparkplätzen

Der Eigentümer eines Privatparkplatzes in Hamburg wollte nicht dulden, dass ein fremdes Auto auf seinem gekennzeichneten privaten Parkplatz abgestellt wurde und ließ den Wagen abschleppen. Anschließend stritt er mit dem Halter des Fahrzeugs vor Gericht darüber, wer für die Kosten in Höhe von rund 170 Euro aufkommen müsse.

Der zuständige Richter am Amtsgericht Hamburg ging in seiner Entscheidung unter dem Aktenzeichen 5 C 139/05 von

einer klaren Besitzstörung aus. Der Parkplatz sei als privat gekennzeichnet gewesen. Deswegen habe der Grundstücksbesitzer das Recht gehabt, das Auto abschleppen zu lassen und anschließend die Kosten dafür ersetzt zu bekommen.

„Bei hinreichender Aufmerksamkeit“ habe es dem Autofahrer „nicht verborgen bleiben“ können, dass der Parkplatz dem Kläger zustehe. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass der Beklagte angeblich nur 20 Minuten fern bleiben wollte.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Nachweis der Vermietungsabsicht

Wer ernsthaft beabsichtigt, seine Wohnung zu vermieten, aber keinen Interessenten findet, der kann die Ausgaben für das leer stehende Objekt als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Doch das Finanzamt achtet genau darauf, ob ein Eigentümer wirklich alles Zumutbare unternimmt, um Mieter zu finden. Ab und zu mal ein paar Zettelchen an Bäume in der Nachbarschaft hängen, das reicht nicht, befand das Finanzgericht Hamburg in einem Fall unter dem Aktenzeichen 2 K 8/06.

Ein Selbstständiger hatte als Geldanlage eine knapp 60 Quadratmeter große Wohnung im Wert von 140 000 Euro

gekauft. Er wollte sie nach eigenem Bekunden vermieten, wurde sie aber nicht los. Zwei Jahre lang akzeptierte das Finanzamt, dass er in seiner Steuererklärung die Verluste aus der beabsichtigten Vermietung (unter anderem Schuldzinsen für das Darlehen) geltend machte. Doch dann fragten die Beamten kritisch nach, was der Mann denn eigentlich alles unternahme, um Interessenten zu finden. Er erklärte, weder Zeitungsanzeigen geschaltet noch einen Makler beauftragt, sondern lediglich drei bis vier Mal pro Jahr Werbezettelchen an Bäumen befestigt zu haben.

Der Eigentümer konnte das Gericht nicht davon überzeugen, „geeignete und aussichtsreiche“ Maßnahmen zur Vermietung unternommen zu haben. Deswegen wurde ihm die Anerkennung der Werbungskosten in den streitigen vier Jahren des Leerstands nicht zugestanden.

Zu der Zettel-Methode merkte der Senat im Urteil an: „Diese vom Kläger unternommenen Anstrengungen waren offensichtlich nicht ausreichend, denn der Kläger selbst hat vorgetragen, dass sich lediglich einmal jemand auf einen solchen Aushang hin bei ihm gemeldet hätte.“ Übrigens beauftragte der Eigentümer später dann doch Profis mit der Suche nach Mietern – und schon drei Monate danach konnte er die erste Miete kassieren.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Aktuelles BGH-Urteil

Fernwärme ist Modernisierung

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu urteilen, ob der Anschluss einer Wohnung in einem in den zwanziger Jahren erbauten Mehrfamilienhaus an das Fernwärmenetz eine Modernisierungsmaßnahme darstellt.

Die Richter entschieden, dass es sich bei dem Anschluss der Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie handelt, die der Mieter

nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand führt der Anschluss zu einer Ersparnis an Primärenergie im Verhältnis zur Erzeugung von Wärme für Heizung und Warmwasser durch die in der Wohnung vorhandene Gasetagenheizung. Damit handelt es sich um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB.

(IVD Bundesverband)