



Recht und Steuern

Grundsteuer für alle gleich

Die Größe einer Familie spielt bei der Festsetzung der Grundsteuer für deren Immobilienbesitz keine Rolle. In dieser Tatsache sah das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) keinen Verstoß gegen den verfassungsrechtlich garantierten Schutz von Ehe und Familie. Auch ein Verstoß gegen den Grundsatz, Bürger nur entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zu besteuern, liegt nach Auffassung des Gerichts nicht vor. In dem entschiedenen Fall unter dem Aktenzeichen 1 BvR 1334/07 hatten es die klagenden Eltern für ungerecht gehalten, dass sie genauso wie kinderlose Immobilienbesitzer zur Grundsteuer für ihr Eigenheim herangezogen werden. Das BVerfG nahm die Beschwerde nicht zur Entscheidung an. Die Grundsteuer sei systembedingt eine „Objektsteuer“. Gründe für einen Erlass der Steuer müssten im Objekt selbst liegen. Die persönlichen Verhältnisse der Eigentümer spielten keine Rolle.

(Wüstenrot)

Ferienwohnung in Wohnanlage

Eine Eigentumswohnung darf in der Regel auch an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Zumindest in Erholungsgebieten wird eine Wohnung dadurch nicht zweckentfremdet. Es liegt auch noch keine gewerbliche Nutzung vor, solange ein Vermieter nur eine oder zwei Wohnungen an Feriengäste vermietet. Das entschied das Landgericht Karlsruhe unter dem Aktenzeichen 11 S 56/08. Laut Gericht steht es der Eigentümergemeinschaft frei, die Nutzung einvernehmlich festzulegen und dabei kurzfristige Vermietungen an wechselnde Feriengäste auszuschließen oder einzuschränken.

Im entschiedenen Fall wäre eine gewerbliche Nutzung der Wohnung unzulässig gewesen. Sie liegt jedoch laut Gericht noch nicht vor, wenn der Vermieter auf einer Internetseite um Feriengäste wirbt, die vermietete Wohnung beim Wechsel der Gäste reinigt und Bettwäsche zur Verfügung stellt. Für einen Gewerbebetrieb müsse der Vermieter mehrerer Wohnungen eine unternehmerische Organisation aufbauen, die mit einem gewerblichen Beherbergungsunterneh-

men vergleichbar ist. Eigentümer einer anderen Wohnung in der Wohnanlage hatten ihre Klage auch damit begründet, dass kurzfristige Vermietungen an Feriengäste die übrigen Bewohner mehr beeinträchtigt als eine ganzjährige Wohnnutzung. Das Gericht ließ das Argument nicht gelten. Es könne nämlich nicht davon ausgegangen werden, dass sich Feriengäste prinzipiell weniger rücksichtsvoll verhalten als Dauermieter.

(Wüstenrot)

Treppenlift nicht immer absetzbar

Wenn Menschen krankheitsbedingt ihre Wohnung oder ihr Haus umbauen beziehungsweise spezielle Anschaffungen tätigen müssen, dann kann man dies im Steuerrecht grundsätzlich als außergewöhnliche Belastung geltend machen. Im Zweifelsfalle sollten Betroffene aber lieber vorher einen Amts- oder Vertrauensarzt konsultieren.

Ein Ehepaar hatte in seinem Einfamilienhaus für rund 12 000 Euro einen Treppenlift einbauen lassen. Der Mann hatte bereits eine Hüftoperation hinter sich, die Frau litt unter einer Arthrose an den Knie- und Fußgelenken. Dementsprechend beantragten beide, die Ausgaben als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen zu dürfen. Das Finanzamt verweigerte dies mit der Begründung, dass man bei einem Treppenlift nicht in jedem Falle und automatisch von einem medizinischen Hilfsmittel im engeren Sinne ausgehen könne. Auch andere, an sich gesunde, aber aufgrund ihres Alters körperlich geschwächte Personen erleichterten sich inzwischen damit ihren Alltag. Den beiden betroffenen Steuerzahlern müsse man zwar durchaus vorhandene körperliche Gebrechen attestieren, doch von schwersten Beeinträchtigungen der Bewegungsfreiheit könne nicht die Rede sein. Auch im Behindertenausweis der beiden seien entsprechende Vermerke nicht enthalten.

Das Finanzgericht Nürnberg ging – unter dem Aktenzeichen VI 361/2002 – im konkreten Fall ebenfalls nicht von einer außergewöhnlichen Belastung aus. Das sei nämlich nur bei Aufwendungen möglich, die zwangsläufig entstünden. Der Einbau eines Treppenlifts, hieß es in der schriftlichen Urteilsbegründung, werde

aber auch von „älteren Menschen ohne gravierende Behinderungen“ verwendet – in erster Linie zur „Steigerung der Lebensqualität“. Die Steuerzahler hätten es in ihrer nicht eindeutigen Situation versäumt, vor dem Kauf ein ärztliches Gutachten über die Notwendigkeit des Treppenlifts einzuholen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Steuern sparen bei Ein- und Auszug

Wenn ein Steuerzahler seinen Privathaushalt als Eigentümer oder Mieter der Wohnung durch Handwerker renovieren oder modernisieren lässt, kann er 20 Prozent der Lohnkosten, höchstens jedoch 1 200 Euro pro Jahr von der Steuer absetzen. Die Oberfinanzdirektion Münster hat jetzt in ihrem Kurzinformat 3/2009 klargestellt, wie die genaue vertragliche Situation eines Eigentümers oder Mieters beim Ein- oder Auszug sein muss, um diese Vergünstigung nutzen zu können. Ein Eigentümer muss demnach bei einem Kauf oder Verkauf darauf achten, dass er wirtschaftlicher Eigentümer der Wohnung oder des Hauses ist, wenn er den Handwerker beauftragt. Besitz, Lasten und Nutzen der Immobilie müssen also ihm zuzurechnen sein. Für einen Mieter gilt, dass das Mietverhältnis laut Vertrag schon begonnen haben muss oder im gegenteiligen Fall die Kündigungsfrist noch läuft, wenn er den Handwerker beauftragt.

(Wüstenrot)

Keine Gebühren für Mietverträge

Das Landgericht Hamburg hat in seinem Urteil vom 5. März 2009 unter dem Aktenzeichen 307 S 144/08 eine formularmäßige Vereinbarung einer Bearbeitungsgebühr in Mietverträgen für unwirksam erklärt. Die Klägerin war bis März 2006 Mieterin in einer von der Beklagten vermieteten Wohnung. Im Mietvertrag befand sich folgende Klausel: „Vereinbarungsgemäß zahlt der Mieter bei Vertragsabschluss an den Vermieter eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von insgesamt 150,80 Euro“. Nach Beendigung des Mietverhältnisses mietete die Klägerin von der Beklagten eine andere Wohnung, in der sie wieder-



rum eine Bearbeitungsgebühr von insgesamt 174,00 Euro zu bezahlen hatte. In ihrer Klage fordert die Mieterin die gezahlten Beträge zurück.

In seiner Begründung führt das Landgericht Hamburg unter anderem aus, dass die Vereinbarungen in beiden Mietverträgen nach § 307 I Nr. 1, II Nr. 1 BGB unwirksam sind, weil sie die gesetzlichen Regelungen missachten und den Mieter unangemessen benachteiligen. So stehen Verwaltungstätigkeiten des Vermieters in dessen eigenem Interesse. Zudem gibt es die Regelung in § 535 I Nr. 3 BGB, wonach ein Vermieter die ihm entstehenden Kosten während der Mietzeit in den Mietzins einkalkuliert. Soweit er für seine vertragliche Pflicht, dem Mieter während des Mietverhältnisses ständig den Gebrauch in vertragsgemäßem Zustand zu gewähren, Kosten aufwenden muss, hat er diese aus dem Mietzins zu bestreiten. Da die Klägerin die Zahlungen ohne Rechtsgrund geleistet hat, schuldet die Beklagte demnach Herausgabe in gleichem Umfang.

(IVD Mitte)

Einbehalt der Mietkaution

Der Vermieter einer Immobilie kann nach Ende des Mietverhältnisses die Kautions auch dann einbehalten, wenn Forderungen an den Mieter streitig sind. Das entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe unter dem Aktenzeichen 8 W 34/08.

Im verhandelten Fall minderten die Mieter eines Hauses über viele Monate hinweg 25 Prozent der Miete, da sie behaupteten, das Anwesen habe erhebliche Mängel. Dem widersprach der Vermieter. Als nach über einem Jahr das Mietverhältnis endete, wollte dieser die Mietkaution einbehalten. Deshalb kam es zum Prozess.

Doch schon während des Gerichtsstreits wollte sich der Vermieter die Mietkaution auszahlen lassen, um diese mit seinen streitigen Ansprüchen zu verrechnen. Dagegen wandte sich der Mieter und versuchte, eine einstweilige Verfügung zu erwirken.

Sein Argument: Der Ex-Vermieter dürfe sich erst dann an der Kautions schadlos halten, wenn gerichtlich geklärt sei, ob

dessen Ansprüche überhaupt gerechtfertigt sind. Doch das, so der Mieter, sei ja gerade streitig.

Das Gericht wies den Antrag auf einstweilige Verfügung jedoch zurück – der Vermieter darf an das Kautionsgeld ran, auch wenn noch nicht geklärt ist, ob ihm das Geld überhaupt zusteht. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass die Kautions nach Ende der Mietzeit nicht nur eine Sicherungsfunktion, sondern auch eine sogenannte Verwertungsfunktion habe: Der Vermieter solle schnell und einfach auf das Kautionsgeld zugreifen können.

Voraussetzung sei, dass der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Abrechnung über offene Forderungen aufstelle und jene von der Kautions abziehe – im verhandelten Fall waren die behaupteten Forderungen höher als die Kautions. Stelle sich später allerdings heraus, dass die Forderung unberechtigt sei, könne der Ex-Mieter das Geld samt Zinsen vom Vermieter zurückfordern.

(Immowelt)

Mietspiegel im Kundencenter

Wenn der Eigentümer einer Wohnung die Miete erhöhen will, dann sollte er das im eigenen Interesse auf formal korrekte Weise tun. Unklar ist freilich, wie weit die Pflicht geht, dem Mitteilungsschreiben gewisse Dokumente hinzuzufügen. Ob dazu auch der kommunale Mietspiegel zählt, auf den sich der Vermieter bezieht, darüber stritten zwei Vertragsparteien bis vor die höchste Revisionsinstanz. Als ein Mieter das Schreiben des Wohnungseigentümers mit der Ankündigung der Mieterhöhung aus dem Briefkasten holte, kam er zu der Erkenntnis, dass hier etwas fehle. Es handelte sich um den Mietspiegel der Stadt. Ausgerechnet auf den hatte der Eigentümer hingewiesen, ohne ihn beizufügen. Der Mieter beschloss, deswegen müsse er die Erhöhung erst einmal nicht akzeptieren. Schließlich sei es ihm nicht zuzumuten, selbst finanzielle Ausgaben zu tätigen, um sich über die Begründung informieren zu können. Die Gegenpartei verwies darauf, dass der Mietspiegel jederzeit in ihrem

Kundencenter kostenlos eingesehen werden dürfe. Dieses Angebot müsse ausreichen. Die Richter des Bundesgerichtshofs kamen unter dem Aktenzeichen VIII ZR 74/08 zu dem Entschluss, dass die Mieterhöhung formal korrekt gewesen sei. Die Beifügung des Mietspiegels sei nicht notwendig, „wenn dieser allgemein zugänglich ist“. Dem Mieter könne zumindest die „gewisse Mühe“ zugemutet werden, sich zum Beispiel in das Kundencenter zu begeben. Schon gar nicht sei die „Beilage“ nötig, um dem Betroffenen eine bessere rechtliche Beratung, etwa durch einen Anwalt, zu ermöglichen. Denn bei dem müsse man die Kenntnis des Mietspiegels voraussetzen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Vermüllte Wohnung – Vermieter haftet

Wenn Mieter sich weigern, ihre vermüllte Wohnung, von der nicht nur starke Geruchsbelästigung, sondern auch Krankheitsgefahren für Mitbewohner und Besucher eines Hauses ausgehen, zu reinigen und zu entrümpeln, kann die zuständige Behörde Maßnahmen gegen den Eigentümer richten. Zu diesem Ergebnis kam das Verwaltungsgericht Arnsberg in seinem Beschluss unter dem Aktenzeichen 3 L 336/08.

Im zugrunde liegenden Sachverhalt hatten Mitarbeiter des Ordnungsamtes den Zustand der betreffenden Wohnung durch Fotos dokumentiert und festgehalten, dass erhebliche Müllmengen, beträchtliche Mengen benutzen Geschirrs mit Speiseresten und Exkrementen an Wohnungsgegenständen vorhanden waren. Beim erneuten Aufsuchen der Wohnung seitens der Behördenmitarbeiter war keine Änderung des Wohnungszustandes festzustellen. Die Mieter selbst waren aufgrund fehlender finanzieller Mittel zur Entrümpelung nicht in der Lage. So führt das Verwaltungsgericht Arnsberg in seiner Begründung aus, dass die abzuwehrende Krankheitsgefahr nicht etwa allein von einem Handeln der Mieter, sondern auch von der „kontaminierten“ Wohnung als selbstständiger Gefahrenquelle ausgeht. Dieser Umstand rechtfertigt die Heranziehung des Eigentümers als Zustandsverantwortlichen.

(IVD Mitte)