



Recht und Steuern

Hausgeld als Werbungskosten?

Wer seine Eigentumswohnung vermietet, kann seine monatlich zu zahlende Instandsetzungsrücklage nicht automatisch als Werbungskosten geltend machen. Vielmehr werden die entsprechenden Kosten erst dann Werbungskosten, wenn der Verwalter zu Lasten des Rücklagenkontos tatsächlich Instandsetzungsmaßnahmen bezahlt.

Dazu hat der Bundesfinanzhof seine bisherige Rechtsprechung im aktuellen Urteil unter dem Aktenzeichen IXB 124/08 bestätigt. In dem entschiedenen Fall hatte sich der Kläger beschwert, dass das Finanzamt und das Finanzgericht nicht seiner Auffassung gefolgt waren, dass er Teile der Zahlungen in die Instandsetzungsrücklage zur selben Zeit als Werbungskosten berücksichtigen lassen konnte. Er hatte darauf verwiesen, dass sich Mitte 2007 die Rechtsgrundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geändert hatte, was seiner Meinung nach auch eine Überprüfung der steuerlichen Rechtslage hätte zur Folge haben müssen.

Laut Beschluss des Bundesfinanzhofs reicht allein die Tatsache, dass der monatliche Betrag an den Verwalter überwiesen und das Konto des Eigentümers entsprechend belastet wird, noch nicht aus, diese Kosten der Wohnung für den Eigentümer als Werbungskosten deklarieren zu können. Die Änderung des WEG habe daran nichts geändert.

(Wüstenrot)

Stromversorgung einer Mietwohnung

Die Stromversorgung einer unsanierten Altbau-Mietwohnung muss den heute üblichen Mindeststandards entsprechen. Ansonsten darf der Mieter die Miete mindern. Auch unsanierte Altbauten müssen den Minimalanforderungen an zeitgemäßes Wohnen entsprechen. Hierzu zählt, dass der Mieter zumindest ein größeres Elektrogerät wie etwa eine Waschmaschine neben den üblichen Haushaltsgeräten betreiben kann, ohne dass gleich die Sicherung herausfliegt. Dies entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 343/08.

Im verhandelten Fall war die veraltete Stromversorgung eines Mietshauses unzureichend dimensioniert. Der Mieter minderte deshalb die Miete. Dies wollte sich der Vermieter nicht gefallen lassen und verklagte seinen Mieter darauf, die Wohnung zu räumen und die rückständige Miete zu zahlen.

Letztinstanzlich gaben die BGH-Richter dem Mieter Recht: Die schwache Stromversorgung liege unterhalb der heute üblichen Mindeststandards. Wenn nicht eindeutig im Mietvertrag vereinbart werde, dass der Mieter diesen Zustand akzeptiert, liege ein Mangel vor, der zur Mietminderung berechtige. Im Mietvertrag war zwar vereinbart, dass der Mieter auf eigene Kosten die Stromleitungen in der Wohnung verstärken lassen könne. Doch eine solche Regelung ließen die BGH-Richter nicht gelten. Denn sie benachteilige den Mieter unangemessen und sei daher unwirksam.

(Immowelt)

WEG-Haftung für Wasserkosten

Bei der Belieferung eines Grundstücks mit Trinkwasser und der Entsorgung des Abwassers haften einzelne Wohnungseigentümer nicht als Gesamtschuldner für die Forderung eines klagenden Versorgungsunternehmens. Dies geht aus einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20. Januar 2010 unter dem Aktenzeichen III ZR 329/08 hervor.

In dem zu verhandelnden Fall hatten drei Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Zahlungsaufforderung eines Versorgungsunternehmens geklagt. Dieses forderte für zurückliegende Leistungen ein restliches Entgelt. Die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft vertraten die Ansicht, dass nur die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Forderung hafte und nicht die jeweiligen Mitglieder als Gesamtschuldner.

Die Karlsruher Richter gaben den Wohnungseigentümern Recht. Diese haften nicht als Gesamtschuldner, denn die Leistungsangebote des Wasserversorgers waren eindeutig nicht an die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet. Durch die Annahme des An-

gebots war der Vertrag zustande gekommen.

(IVD Mitte)

Nutzung von Gemeinschaftsflächen

In Wohnungseigentumsgemeinschaften bemüht man sich normalerweise, Streitfälle von vorneherein auszuschließen. Zu diesem Zweck gibt es die Teilungserklärung, die möglichst viele denkbare Zweifelsfragen bereits klärt, bevor sie sich überhaupt stellen. Doch nicht immer ist eine Auseinandersetzung zu vermeiden. In Hessen stritten die Mitglieder einer Gemeinschaft darüber, wozu eine als „Waschraum“ definierte Fläche zu nutzen sei.

Ein Blick in die Pläne ließ im Grunde keine Zweifel aufkommen. Dort war im Bereich des Kellers ausdrücklich von einem „Waschraum“ die Rede, man hatte sogar zwölf kleine Quadrate für Trockner und Waschmaschinen eingezeichnet. Trotzdem bat eine Partei um eine andere Nutzung – sie wollte dort einen Gefrierschrank aufstellen. Eine Eigentümerversammlung beschloss mehrheitlich, man habe dagegen „keine Bedenken“. Ein Mitglied war allerdings nicht einverstanden und führte ins Feld, solch eine Entscheidung sei durch die schriftliche Teilungserklärung nicht gedeckt und deswegen nicht zulässig. Nach der Aufstellung eines Gefrierschranks müsse man außerdem fürchten, dass sich täglich Personen im Waschraum aufhielten, um dort etwas aufzufüllen oder abzuholen. Das sei nicht zu vergleichen mit der weit selteneren Nutzung von Trockner und Waschmaschine.

Die ursprüngliche „Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter“ in der Teilungserklärung sei klar, entschied die zuständige Zivilkammer am Oberlandesgericht Frankfurt am Main unter dem Aktenzeichen 20 W 259/07. Davon dürfe man nicht ohne weiteres abweichen. Eine andere Nutzung der Gemeinschaftsfläche komme nur dann infrage, wenn diese nicht spürbar mehr Störungen für die Bewohner mit sich bringe. Das konnten die Richter in diesem Falle allerdings nicht erkennen, weswegen der Gefrierschrank stehen bleiben durfte.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)



Kein Beleg der Mietschuldenfreiheit

Immer mehr Vermieter verlangen von ihren Mietern vor Unterzeichnung des Mietvertrages eine Mietschuldenfreiheits-Bescheinigung. Mit diesem Dokument bestätigt der Vorvermieter, dass die Miete immer zuverlässig bezahlt wurde. Doch kein Vermieter ist verpflichtet, seinen ehemaligen Mietern eine Bestätigung auszustellen, die über eine Quittung für die erhaltenen Mietzahlungen hinausgeht, entschied kürzlich der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 238/08.

Im konkreten Fall hatten Mieter ihre Wohnung gekündigt, um in eine andere zu ziehen. Der neue Vermieter verlangte eine Mietschuldenfreiheits-Bescheinigung, die der Mietinteressent daraufhin von seinem Vorvermieter einforderte. Dieser stellte zwar eine Quittung für die erhaltenen Mietkosten aus, weigerte sich aber, weitere Zahlungen wie Kautions- und Betriebskostenvorauszahlungen schriftlich zu bestätigen. Die Mieter forderte die Abgabe der Erklärung gerichtlich ein. Die Klage wurde aber in den ersten beiden Instanzen abgewiesen und schließlich vor dem BGH verhandelt.

Auch der BGH sah keinen Anlass, dass der Vermieter die Zuverlässigkeit seines Vormieters schriftlich bestätigen muss, da der Mietvertrag hierzu keine Regelung enthielt. Die ausgestellten Quittungen würden ausreichen, um die laut Mietvertrag festgelegten Zahlungen zu belegen. Eine weiterreichende Erklärung könne dem Vermieter nicht abverlangt werden. Denn eine solche Bescheinigung könnte bei einem nachträglichen Streit um etwaige noch ausstehende Forderungen nachteilig für den Vermieter sein, so das Urteil.

(Immowelt)

Keine Verjährung von Mängeln

Aktuell hat sich der BGH mit der Verjährung von Mängeln während der Mietzeit befasst und in seinem Urteil vom 17. Februar 2010 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 104/09 entschieden, dass der Anspruch eines Mieters auf Beseitigung von Mängeln in diesem Fall grundsätzlich

nicht verjährt. Die Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus hatte gegen ihre Vermieter geklagt. Das über ihrer Wohnung liegende Dachgeschoss war im Jahr 1990 als Wohnraum ausgebaut worden. Im Jahr 2006 verlangte die Klägerin vom Vermieter eine ausreichende Trittschallschutzsicherung, die sie ein Jahr später durch ein Beweissicherungsverfahren untermauerte. Die Vermieter indes waren der Auffassung, der Anspruch sei bereits verjährt.

Die Gründe für ihre Entscheidung sahen die Richter schon alleine im Inhalt und den Hauptpflichten des Mietvertrages. Dort ist festgehalten, dass „der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten“ hat. Somit gehört es laut BGH zu der Hauptleistungspflicht des Vermieters, dass er eine Mietsache während der gesamten Mietzeit ohne Mängel zur Verfügung stellen muss.

(IVD-Mitte)

Höhe der Grunderwerbsteuer

Beim obersten deutschen Steuergericht, dem Bundesfinanzhof (BFH), ist unter dem Aktenzeichen II R 4/09 eine Klage zur Höhe der Grunderwerbsteuer anhängig. Nach Ansicht des Klägers ist sie mit 3,5 Prozent des Kaufpreises nicht mehr angemessen. Er verlangt, die Steuer nur noch mit zwei Prozent anzusetzen. Zur Begründung verweist der Kläger darauf, dass er für den Kauf eines Eigenheims im Jahr 2007 keine Eigenheimzulage mehr erhält, die für Käufe ab Anfang 2006 weggefallen ist.

Sowohl das Finanzamt, als auch das Finanzgericht Nürnberg in seinem Urteil vom 13. November 2008 unter dem Aktenzeichen 4 K 8262007 hatten zuvor gegen ihn entschieden. Der Kläger verfolgt das Ziel, dass der BFH das Bundesverfassungsgericht einschaltet, weil die Besteuerung eines selbst genutzten Einfamilienhauses nach dem Wegfall der Eigenheimzulage und anderer staatlicher Vergünstigungen bei gleichzeitig von zwei auf jetzt 3,5 Prozent erhöhter Grunderwerbsteuer in eine Schiefelage geraten sei. Diese Situation sei nicht mehr verfassungsgemäß, weil sie dem

grundgesetzlichen Schutz des Eigentums widerspreche.

Die Bausparkasse Wüstenrot empfiehlt betroffenen Eigenheimkäufern, gegen einen noch nicht rechtskräftigen Grunderwerbsteuerbescheid Einspruch einzulegen und auf das anhängige Verfahren zu verweisen. Dabei sollte um eine Entscheidung gebeten werden, sobald der BFH oder das Bundesverfassungsgericht geurteilt haben. Der Einspruch befreit allerdings nicht von der Pflicht, die festgesetzte Grunderwerbsteuer erst einmal zu zahlen. Sie würde bei einem positiven Ausgang des Revisionsverfahrens erstattet werden.

(Wüstenrot)

Besichtigungsrecht des Eigentümers

Das Besichtigungsrecht des Eigentümers kann sich bereits eindeutig aus den Regelungen des Mietvertrages ergeben, so urteilte das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am Main am 26. Juni 2009 unter dem Aktenzeichen 24 U 242/08. Bei dem zu verhandelnden Fall sollte das Mietobjekt verkauft werden. Grundsätzlich ist dieser Umstand ein berechtigter Grund für den Vermieter, das Objekt mit Interessenten zu besichtigen. Uneinigkeit bestand jedoch in der Frage des Zeitpunktes. Die Eigentümer wollten die Besichtigung nach vorheriger Ankündigung alle vier Wochen an Samstagen zwischen 11.00 und 12.00 Uhr durchführen. Im Mietvertrag war zudem festgehalten, dass Besichtigungen „während der üblichen Tageszeit und werktags bis 19.00 Uhr zu gewährleisten“ sind. Die Mieter hingegen sahen sich im Recht der Unverletzlichkeit ihrer Wohnung beschnitten.

Die Richter stellten in ihrer Entscheidung unter anderem auf das berechnete Interesse der Eigentümer ab, die eine weite Anreise hatten. Die Beeinträchtigung ihrer beruflichen Interessen und ihres Privatlebens sollte gering gehalten werden. Sie verurteilten die Mieter daher, nach vorheriger schriftlicher Ankündigung in beantragtem Umfang den Zutritt zu der Liegenschaft durch Öffnen des Hoftores, der Wohnungseingangstür, sämtlicher Zimmer und Raumentüren sowie Zutritt zum Garten zu gewähren.

(IVD-Mitte)