



### Haftung bei fehlender Kontrolle

Wer einen Architekten mit der Überwachung eines Bauprojekts beauftragt, darf sich darauf verlassen, dass dieser alle Arbeiten kontrolliert. Stellt sich später heraus, dass dies nicht vollständig der Fall war, müsste der Architekt auf seine Kosten eventuelle Mängel von nicht kontrollierten Arbeiten beseitigen. Dies gilt auch noch nach Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist von fünf Jahren seit Abnahme der Bauarbeiten, so entschied es der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VII ZR 46/09. Im vorliegenden Fall hatte ein Architekt die Sanierung eines Altbaus überwacht. Acht Jahre später stellte sich heraus, dass eine Dampfsperre nicht wie geplant zwischen Außenwand und innerer Vorsatzschale eingebaut worden war und deshalb Feuchtigkeit an der Wand aufstieg. Der Architekt musste zwar eingestehen, er habe seinerzeit nicht überprüft, ob der Bauunternehmer die abgerechnete Dampfsperre tatsächlich eingebaut hatte. Trotzdem verweigerte er eine Regulierung des Schadens und berief sich darauf, dass Mängelansprüche bereits verjährt seien, da die Abnahme schon mehr als fünf Jahre zurückliege. Das Gericht ließ diesen Einwand nicht gelten und verurteilte ihn zum Schadensersatz. Er habe nämlich nicht von sich aus vor Abnahme der Bauarbeiten auf die unterbliebene Kontrolle hingewiesen. Damit habe er seine Pflichtverletzung arglistig verschwiegen. Unerheblich sei, dass er auf die mangelfreie Arbeit des Bauunternehmers vertraute.

(Wüstenrot)

### Beseitigung von Hausschwamm

Die Kosten für die Beseitigung echten Hausschwamms in einer Eigentumswohnung können als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig sein, so hat es das Niedersächsische Finanzgericht unter dem Aktenzeichen 12 K 10270/09 entschieden. Demnach sind die Aufwendungen der Kläger nach Ansicht des Gerichts zwangsläufig entstanden und von außergewöhnlicher Art. Sie hätten sich der Beseitigung des Hausschwamms nicht entziehen können, da sich dieser sehr schnell ausbreite. Das Schadensersatz-

ereignis könne mit einer Naturkatastrophe wie Hochwasser oder einem Unwetter verglichen werden. Die entstandenen Schäden erfüllten daher die Kriterien für die steuerliche Berücksichtigung als außergewöhnliche Belastung. Wegen grundsätzlicher Bedeutung ist gegen das Urteil Revision an den Bundesfinanzhof zugelassen worden.

(Wüstenrot)

### Modernisierung durch Mieter

Der Vermieter kann sich zur Begründung einer Mieterhöhung nicht auf werterhöhende bauliche Maßnahmen des Mieters berufen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen VII ZR 315/09. Der Beklagte ist seit April 1976 Mieter einer etwa 92 Quadratmeter großen Wohnung in Hamburg. Im Mietvertrag heißt es unter § 28: „Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten fachgerecht eine Gasheizung in sämtlichen Wohnräumen zu installieren und ein Badezimmer in den dafür vorgesehenen Raum zu installieren.“ Dieser Verpflichtung entsprechend baute der beklagte Mieter in die Wohnung auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung ein.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2008 verlangte die Vermieterin Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete von 450,28 Euro auf 539,95 Euro monatlich. Zur Begründung nahm sie auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg Bezug und ordnete die Wohnung des Mieters in das Rasterfeld C4 ein. Dieses Rasterfeld bezieht sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage, Baujahr bis Ende des Jahres 1918 und einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung. Das Amtsgericht hatte der auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete gerichteten Klage stattgegeben. Das Landgericht Hamburg hat die Berufung zurückgewiesen. Die Revision hatte Erfolg.

Der BGH führt in rechtlicher Hinsicht aus: Die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung bleibt bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch dann unberücksichtigt, wenn sie – wie im vorliegenden Fall – auf einer vertraglichen Verpflichtung beruht. Andernfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung quasi doppelt bezahlen, zunächst beim Einbau entsprechend vertraglicher Verpflichtung und

später nochmals durch eine auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung. Für eine derartige Benachteiligung des Mieters bestehe kein rechtfertigender Grund.

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mitsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

(IVD Süd)

### Nur einmal Steuerermäßigung

Nutzen zusammen veranlagte Ehegatten mehrere Wohnungen zugleich, können sie die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen – 20 Prozent der Arbeitskosten, höchstens jedoch 1 200 Euro – pro Jahr nur einmal bis zum gesetzlichen Höchstbetrag bekommen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 29. Juli 2010 unter dem Aktenzeichen VI R 60/09, entschieden. Damit hob das oberste deutsche Steuergericht eine gegenteilige Entscheidung des Finanzgerichts Baden-Württemberg mit dem Aktenzeichen 11 K 44/08 auf, das erst im Sommer 2010 veröffentlicht worden war.

Im nunmehr höchstrichterlich entschiedenen Fall besaßen die Kläger Einfamilienhäuser an zwei Orten. Sie ließen zeitgleich durch Handwerksbetriebe Arbeiten an beiden Wohnungen durchführen. Dafür beantragten sie jeweils eine Steuerermäßigung im Rahmen des gesetzlichen Höchstbetrags. Das Finanzamt lehnte dies ab und gewährte den Höchstbetrag nur einmal. Der BFH war derselben Auffassung. Nach seiner Meinung gilt die Begrenzung der Steuerermäßigung auf 1 200 Euro unabhängig davon, ob die begünstigten Handwerkerleistungen in einer oder mehreren Wohnungen erbracht worden sind. Aus dem Wortlaut des Gesetzes könne nicht geschlossen werden, dass bei mehreren genutzten Wohnungen die Steuervorteile auch mehrfach einzuräumen seien.

(Wüstenrot)