

## Recht und Steuern

### Urteile rund ums Badezimmer

Im Zusammenhang mit dem Badezimmer können sich juristische Streitpunkte ergeben. Plant ein Eigentümer den Einbau einer Badewanne und eine komplette Grundrissveränderung der Nasszelle, so muss er in seinem Ankündigungsschreiben näher auf die beabsichtigten Veränderungen eingehen. Tut er das nicht und erhöht er den Mietzins, muss der Mieter nach dem Urteil des Amtsgerichts Stuttgart – Aktenzeichen 30 C 1290/05 – die Modernisierung nicht dulden.

In Badezimmern kommt es wegen der hier verlegten Rohre hin und wieder zu Leitungswasserschäden. Ist Derartiges erst einmal geschehen, sollte man als Betroffener großen Wert auf eine ordnungsgemäße Trocknung legen. Bei einem Wasserschaden an einer Immobilie war das offensichtlich nicht der Fall gewesen, weswegen später ein Holzfußboden im Nachbarzimmer vom Hausschwamm befallen wurde. Vor dem Landgericht Köln – Aktenzeichen 20 O 355/07 – stritten sich der Betroffene und seine Gebäudeversicherung um die Begleichung des Schadens. Doch die Assekuranz musste nicht bezahlen, da der Hausschwamm klar von den Leistungen ausgenommen worden war – und zwar egal, wodurch er veranlasst worden sei.

Wenn ein Mieter bei Problemen im Sanitärbereich selbst Hand anlegt, dann sollte er sich schon ein wenig damit auskennen. Das war bei einem Mieter in Hessen offensichtlich nicht so gewesen. Während er den Badewannenabfluss mit einer Hand-Druckluft-Pumpe bearbeitete, löste sich ein Abflussrohr und verursachte so einen Wasserschaden in der darunterliegenden Wohnung. Das Amtsgericht Gießen – Aktenzeichen 48M C 141/07 – entschied, dass der Mieter sorgfaltswidrig gehandelt habe und den Schaden ersetzen muss. Er hätte die Gefahren kennen müssen.

Die Schimmelbildung in Wohnungen kann dadurch gefördert werden, dass zu wenig geheizt und nicht ausreichend gelüftet wird. Kommt der Mieter seinen Lüft- und Heizverpflichtungen nicht nach, dann muss er nach Überzeugung des Amtsgerichts Nürtingen – Aktenzeichen 42 C 1905/09 – gegenüber dem Wohnungseigentümer haften. Die

Erklärung des Mieters, ein defekter Badewannenabfluss in der darüber liegenden Wohnung sei schuld, hatte sich als haltlos erwiesen.

Wenn dagegen dem Mieter eine Beteiligung an der Schimmelbildung nicht eindeutig nachgewiesen werden kann, dann ist von seiner Seite auch kein Schadenersatz fällig. In einem Verfahren vor dem Landgericht Hamburg – Aktenzeichen 307 S 39/09 – hatte es zwar Vorwürfe gegen den Mieter gegeben. Allerdings stand auch zur Debatte, dass die Feuchtigkeit von außen durch das Mauerwerk eingedrungen sein könnte. Die Ursache war letztlich nicht zu klären. Dem Mieter wurde am Ende wegen erheblichen Auftretens von Schimmel – unter anderem im Badezimmer – eine Mietminderung in Höhe von 25 Prozent zugesprochen.

Wer muss für den Ersatz einer gerissenen Toilettenbrille aufkommen? Über diese Frage stritten Mieter und Eigentümer einer Wohnung. Das Amtsgericht Brühl – Aktenzeichen 21 C 307/00 – musste eine Entscheidung treffen und verzichtete im konkreten Fall darauf, den Mieter zur Kasse zu bitten, weil die Toilettenbrille schon neun Jahre alt gewesen war.

Bei gefliesten Badezimmerböden treten Probleme auf, wenn die Handwerker wegen mangelhafter Ausführung ihre Arbeit zu einem späteren Zeitpunkt nachbessern müssen und keine Fliesen in der exakten Originalfarbe mehr zur Verfügung haben. Nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Frankfurt – Aktenzeichen 24 U 194/03 – kann es in einem derartigen Fall gerade bei einem hochwertig ausgestatteten Neubau notwendig werden, dass der Boden komplett neu verlegt wird. Auf ein auffälliges Flickwerk muss sich der Eigentümer nicht einlassen.

Die Benutzung einer Dusche kann erhebliche Geräusche verursachen. Vor allem dann, wenn die Schallisolierung zum Nachbarhaus nicht ausreichend ist. Das Oberlandesgericht Hamm – Aktenzeichen 21 U 148/09 – urteilte in diesem Zusammenhang, dass ein einzelner Eigentümer auch unabhängig von einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft seine Ansprüche auf Beseitigung geltend machen könne. Hier sahen die Richter die berechtigten Komfortexpectationen des Klägers wegen

der Duschgeräusche deutlich beeinträchtigt.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Betriebsausgabe?

Wird auf dem Dach eines selbst genutzten Gebäudes eine Fotovoltaikanlage installiert und der damit gewonnene Strom in ein Netz eingeleitet, erzielt der Grundstückseigentümer gewerbliche Einkünfte. Nach einer Entscheidung des Hessischen Finanzgerichts – Aktenzeichen K 2735/08 – sind vor der Installation entstandene Kosten für eine Sanierung des Daches dennoch keine Betriebsausgaben. Sie können daher nicht von den Einkünften abgezogen werden, um die Ertragssteuern zu senken.

Im vorliegenden Fall hatte der Kläger einen Stromeinspeisevertrag mit dem Netzbetreiber abgeschlossen und im Streitjahr 2006 auf der einen Dachhälfte des Hauses eine Fotovoltaikanlage zur Stromgewinnung sowie Spezialdachträgerziegel für die Befestigung der Fotovoltaikanlage installiert. Kurz zuvor hatte er die bisher vorhandene asbesthaltige, aus dem Jahre 1961 stammende Dacheindeckung durch einen nicht asbesthaltigen Dachbelag ersetzt. In der Einkommensteuererklärung für 2006 machte er im Rahmen der Gewinnermittlung 50 Prozent der Aufwendungen für die Erneuerung des asbesthaltigen Daches als Betriebsausgabe geltend.

Der Beklagte, das Finanzamt, berücksichtigte die geltend gemachten Aufwendungen für die Erneuerung des Daches im Einkommensteuerbescheid für 2006 nicht und wies auch den Einspruch als unbegründet zurück. Zur Begründung führte er aus, dass zu den Betriebsausgaben nur Aufwendungen für den Erwerb und die betriebliche Nutzung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens gehörten. Das Dach gehöre jedoch nicht zum Betriebsvermögen.

Das Gericht schloss sich in der Urteilsbegründung dem Finanzamt an, dass die Sanierung des asbesthaltigen Daches nicht unmittelbar durch die Installation und den Betrieb der Fotovoltaikanlage verursacht worden sei. Die Anlage stelle ein eigenständiges Wirtschaftsgut dar, das ertragssteuerlich getrennt

vom Gebäude zu behandeln sei. Die Dachkonstruktion gehöre dagegen zum Gebäude und habe für die Fotovoltaikanlage keine entscheidende Funktion.

Zudem sei durch die Dacherneuerung das Privathaus im Wert gesteigert und die Nutzungsdauer des Daches um weitere 50 Jahre verlängert worden, was auf eine ganz erhebliche private Mitveranlassung hindeute. Die bloße räumliche Nähe des Daches zur Fotovoltaikanlage ist demzufolge für die Zurechnung zu dem betrieblichen Bereich nicht ausreichend, zumal der Beklagte die im Rahmen der Installation der Fotovoltaikanlage erforderlichen Spezialdachträgerziegel für die Befestigung der Fotovoltaikanlage bereits steuerlich zugunsten des Klägers berücksichtigt hat.

(Hessisches Finanzgericht)

## Die Teilungsversteigerung eines Grundstückes

In Deutschland werden immer häufiger Ehen geschieden und immer häufiger Grundstücke von mehreren Erben gemeinschaftlich geerbt. Dabei können sich die Beteiligten oftmals nicht über die weitere Nutzung des Grundstückes oder die Veräußerung einigen. Entweder wollen die Beteiligten das Grundstück zu einem möglichst hohen Preis verkaufen oder sie wollen das Grundstück für sich alleine haben zu einem günstigen Preis.

Die besonders praktische Bedeutung der Teilungsversteigerung besteht darin, dass sie für die beteiligten Grundstückseigentümer oftmals die einzige Möglichkeit bietet, durch einseitigen Akt die Gemeinschaft am Grundstück zu beenden. Eine solche Gemeinschaft wird, sofern keine andere Vereinbarung zwischen den Beteiligten gemäß § 1010 BGB getroffen wird, durch dieses besondere Zwangsversteigerungsverfahren aufgelöst.

Dabei wird das unteilbare Eigentum an der Immobilie in das teilbare Vermögen am Versteigerungserlös (Geld) umgewandelt. An diesem Erlös setzt sich die Gemeinschaft fort. Können sich die Miteigentümer über die Auszahlung (entsprechend ihren Anteilen) nicht einigen, wird der Erlös beim Amtsgericht hinterlegt. Der Streit um die Auszahlung wird dann vor einem anderen Gericht fortgesetzt und einem Ergebnis zugeführt.

Folgende Gemeinschaften können durch die Teilungsversteigerung beendet werden:

- die Erbengemeinschaft,
- die Gesellschaft bürgerlichen Rechts,
- Bruchteilsgemeinschaften, wie z.B. Eheleute am „je zu 1/2“ im Grundbuch eingetragenen Grundstück.

Dieses besondere Versteigerungsverfahren läuft in etwa wie folgt ab:

Können sich die Eheleute nach der Ehescheidung nicht über die Verwertung der Eigentumswohnung oder des gemeinsamen Hauses verständigen, kann einer von ihnen auch gegen den Willen des anderen die Teilungsversteigerung beim Amtsgericht beantragen. Das Verfahren wird bei dem Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt, in dessen Bezirk die Immobilie liegt. Der Antrag auf Teilungsversteigerung muss durch einen an der Gemeinschaft Beteiligten gestellt werden, also nicht – wie sonst üblich – durch einen Grundpfandrechtsgläubiger. Diesen Anspruch auf Aufhebung kann auch ein Gläubiger durch Beschluss des Vollstreckungsgerichts pfänden lassen. Der Gläubiger kann dann anstelle des Miteigentümers die Teilungsversteigerung durchführen.

Im Antrag ist die genaue Bezeichnung des Grundstückes sowie die Anschriften der übrigen Miteigentümer anzugeben, die in der Regel im Grundstück eingetragen sein müssen. Ferner muss der Nachweis erbracht werden, dass die materiell-rechtlichen Voraussetzungen zur Aufhebung der Gemeinschaft vorliegen.

Das Verfahren kann auf Antrag eines Beteiligten bis zu sechs Monate (mit einmaliger Wiederholungsmöglichkeit) eingestellt werden, wenn die Beantragung der Teilungsversteigerung in einem sehr ungünstigen Zeitpunkt („zur Unzeit“) erfolgt und die Einstellung bei Abwägung der widerstreitenden Interessen angemessen erscheinen. Zum Schutz gemeinsamer Kinder kann das Verfahren sogar für bis zu fünf Jahre eingestellt werden. Diese Einstellungsanträge können aber nur innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Anordnungsbeschlusses gestellt werden, sonst ist diese gesetzliche Möglichkeit für immer vorbei.

Wird das Verfahren fortgesetzt, setzt das Gericht mit Hilfe von Sachverständigen den Grundstückswert fest. Sodann wird der Versteigerungstermin anberaumt und durchgeführt. Im Termin kann jeder für den Grundbesitz bieten, also sowohl der Miteigentümer als auch Dritte. Der Alteigentümer wird in der Versteigerung aber behandelt wie jeder andere auch. Er muss für das gesamte Grundstück bieten und nicht etwa nur für die Teile, die ihm bisher nicht gehörten.

Aus dem Erlös werden vom Gericht dann zunächst etwaige Grundpfandgläubiger befriedigt. Die Aufteilung des Übererlöses an die früheren Miteigentümer ist aber nicht mehr Sache des Vollstreckungsgerichts. Können sich die Beteiligten nicht einigen, wird der beim Amtsgericht hinterlegte Betrag der weiteren prozessualen Auseinandersetzung der Beteiligten überlassen.

Zu beachten ist, dass die Verteilung des Erlöses von dem sogenannten „geringsten Gebot“ im Versteigerungstermin abhängig ist, welchen der beim Amtsgericht für das Versteigerungsverfahren zuständige Rechtspfleger errechnet. Dieses „geringste Gebot“ können die Miteigentümer aber durch den Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren und die geschickte Eintragung von Grundpfandrechten auf „ihrem Miteigentumsanteil“ beeinflussen und so Einfluss nehmen auf die Verteilung des Übererlöses.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Teilungsversteigerung um ein entlegenes Rechtsgebiet handelt, welches nicht mit der üblichen Versteigerung von Grundstücken gleichzusetzen ist. Nur wenige Personen kennen sich hier aus: der für dieses Verfahren zuständige Rechtspfleger, oftmals die in Vollstreckungsabteilungen von Kreditinstituten zuständigen Mitarbeiter sowie die in dieser besonderen Rechtsmaterie erfahrenen Rechtsanwälte. Ansonsten besteht das Risiko, dass durch eine fehlerhafte Beratung zur Teilungsversteigerung nicht nur das Miteigentum verloren geht, sondern auch wirtschaftliche Schäden (zum Beispiel müssen Kosten des Verfahrens getragen werden, ohne dass das gewünschte Ziel des Alleineigentums erreicht wird) verursacht werden.

*Dr. Jörg Rösing, Rechtsanwalt, Kanzlei Kleinjohann, Buschhaus, Kohl und Rösing GbR, Rosdorf*