

Recht und Steuern

Verkehrssicherungspflicht

Nachlässigkeiten im Immobilienbetrieb können für den Eigentümer schwerwiegende Folgen haben. Riskiert wird eine unbegrenzte Haftung – nicht nur wenn der eigene Mieter zu Schaden kommt. Grundeigentümer, die Vermieter beziehungsweise Betreiber einer Gewerbeimmobilie sind, müssen Schadensersatz und Schmerzensgeld zahlen, auch wenn Kunden der Mieter durch technische Mängel Schaden erleiden.

Rechtsgrundlage ist ein Urteil des Landgerichts Dortmund vom 1. September 2010 unter Aktenzeichen 4 O 167/09, das Grundeigentümer zur Erstattung von Schadensersatz und Schmerzensgeld verpflichtet. Ausgangspunkt ist der Fall einer Frau, die im Rahmen einer umfangreichen Untersuchung die Dusche in den Gewerberäumen einer Arztpraxis benutzte, in der sie Patientin war.

Wenige Tage später wurde sie wegen einer Infektion mit Legionellen in eine Notfallklinik eingeliefert, wurde dort langwierig behandelt und musste sich anschließend einer mehrmonatigen Rehabilitation unterziehen. Daraufhin verklagte sie unter anderem den Grundstückseigentümer als Betreiber der Immobilie auf Schadensersatz.

Sie argumentierte, dass der Gebäudeeigentümer für die Installation, Einrichtung und Wartung der Heizungsanlage verantwortlich sei. Legionellen sind im Wasser lebende Bakterien, die sich beispielsweise ansiedeln, wenn Wasser längere Zeit im Leitungssystem steht. Die Bakterien können durch das Einatmen von zerstäubtem Wasser die Lungen von Menschen befallen und lösen vor allem bei älteren und immungeschwächten Personen Husten, Fieber, aber auch Lungenentzündung aus.

Das Landgericht Dortmund nennt in seinem Urteil unter anderem die anerkannten technischen Regeln zur Vermeidung von Trinkwasserunreinigungen (DIN 1988, DVGW Arbeitsblatt W 551 und W 553) und weist darauf hin, dass dies bereits der Baugenehmigung zu entnehmen gewesen sei. Der Betreiber und Grundstückseigentümer ist daher für Schäden zur Verantwortung zu ziehen, die durch technische Mängel der Heiz- und Wasseranlage entstehen. Im

genannten Fall konnte ein Sachverständiger im Vorlauf des Leitungssystems Legionellen nachweisen.

Bei Dienstleisterverträgen mit Facility Managern oder externen Betreibern ist eine sorgfältige Formulierung sehr wichtig. Die Verkehrssicherungspflicht darf auf Dritte übertragen werden. Der Grundstückseigentümer muss aber darauf achten, die Haftungsminimierung sicher zu gestalten.

(Lill Rechtsanwälte)

Doppeltätigkeit des Immobilienmaklers

Für viele Kunden von Immobilienmaklern ist die Frage, welche Interessen der Immobilienmakler denn nun vertritt, sehr wichtig. Tritt ein Immobilienmakler für den Anbieter einer Immobilie und den Interessenten gleichzeitig auf, glauben einer oder gar beide Maklerkunden, die Provision sei in diesem Fall nicht verdient. Wenn der beauftragte Makler auch mit der anderen Vertragspartei einen Maklervertrag abschließt, liegt eine sogenannte Doppeltätigkeit vor. Diese ist entgegen der landläufigen Meinung grundsätzlich zulässig.

So beschwerte sich ein Akademiker aus Furtwangen über einen IVD-Makler aus Süddeutschland beim Ombudsmann darüber, dass die Vertragsverhandlungen zwischen Verkäufer und Käufer nicht vermittelnd begleitet worden seien. Der Beschwerdeführer rügte, dass er sich von der Maklerfirma bei Besichtigungen und Vertragsverhandlungen allein gelassen gefühlt habe. Der Kauf sei dadurch eher verhindert worden und es sei bei ihm der Eindruck entstanden, dass der Makler nicht neutral gehandelt habe.

Der eingereichten Beschwerde wurde anhand der eingeholten Stellungnahme der Mitgliedsfirma und der vorgelegten Urkunden nicht stattgegeben. Nach der Rechtsprechung ist eine Doppeltätigkeit grundsätzlich zulässig und wird vielfach als üblich angesehen. Nur dann, wenn sie ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen wurde, dem Willen eines Vertragspartners widerspricht oder dessen Interessen zuwiderläuft, habe der Makler seinen Provisionsanspruch im Sinne des § 654 BGB verwirkt. Der

Doppelmakler ist somit immer zu einer interessengerechten Tätigkeit für beide Seiten als „ehrlicher Makler“ verpflichtet. In Preisverhandlungen darf er sich nur begrenzt einschalten. Eine vertragswidrige Doppeltätigkeit als schwerwiegende Vertragsverletzung im Sinne der Rechtsprechung sei im vorliegenden Fall nicht festzustellen gewesen.

(IVD Bundesverband)

Immobilienkauf im Ausland: Österreich

In Zeiten der Finanzkrise gelten Immobilien als sichere Geldanlage. Die Bauzinsen sind auf einem historischen Tief und erleichtern so die Finanzierung. Weil die Preise in großen Ballungszentren wie München oder Frankfurt explodieren, entscheiden sich viele Deutsche für den österreichischen Immobilienmarkt. Beachten muss man jedoch einige Besonderheiten und Beschränkungen der Alpenrepublik.

In Österreich liegt das Immobilienrecht im Zuständigkeitsbereich der Länder. Interessenten sollten deshalb genau prüfen, wo sie ihr Geld investieren, da es von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Regelungen etwa bei der Vermietung von Immobilien gibt.

Interessenten aus EU-Mitgliedsländern haben in Bezug auf den Immobilienkauf die gleichen Rechte wie Österreicher. Allerdings müssen sie vor Abschluss des Kaufvertrags die Zustimmung der zuständigen Behörde innerhalb des entsprechenden Bundeslands einholen. Eine notarielle Beurkundung des Kaufs ist empfehlenswert aber nicht zwingend nötig – es reicht ein schriftlicher Kaufvertrag. Neben dem Kaufpreis fallen in Österreich zusätzliche Kosten von 1,8 Prozent für den Notar, 3,5 Prozent für die Grunderwerbsteuer und etwa ein Prozent für die Grundbucheintragung an.

Zweitwohnsitz erlaubt? Kaufwillige sollten sich im Vorfeld genau überlegen, ob sie die Immobilie in erster Linie vermieten oder hauptsächlich als Zweitwohnsitz nutzen wollen. In den meisten österreichischen Bundesländern gibt es nämlich Beschränkungen beim Erwerb von sogenannten Ferienwohnungen. Da-

für zugelassene Immobilien müssen von der Landesregierung „gewidmet“ sein. Bauunternehmen kümmern sich schon im Vorfeld um diese Genehmigung und verkaufen auch ausdrücklich die sehr seltenen gewidmeten Objekte. Hier ist der Käufer in Bezug auf die Verwendung der Immobilie völlig frei.

Wie in Deutschland kommt es auch in Österreich immer wieder zu Streitigkeiten über einzelne Details beim Bau. Kunden sollten deshalb darauf bestehen, dass Eigenschaften wie Material und Ausstattungsgrad im Vertrag detailliert fixiert werden. Eine genaue Beschreibung aller Baumaßnahmen mit klar definierten Angaben zu „Art und Güte“ der einzelnen Arbeiten ist empfehlenswert. Idealerweise sind in einem solchen Dokument auch die einzelnen Materiallieferanten und -hersteller aufgelistet. (Jäger Bau GmbH)

Ferienwohnung

Ferienwohnungen unterschiedlichster Art liefern immer wieder einen Anlass für einen Rechtsstreit mit dem Finanzamt – vor allem dann, wenn sie vom Eigentümer zum Teil selbst genutzt und zum Teil vermietet werden.

Im zu entscheidenden Fall besaß ein Steuerzahler eine Badehütte, die er gegen Entgelt an Interessenten vermietete. Er bewohnte das Objekt allerdings auch selbst. Gegenüber dem Finanzamt machte er anteilig die Werbungskosten geltend und wies unter anderem darauf hin, dass er sich bei den Vermietungspreisen an die ortsüblichen Konditionen halte.

Der Fiskus wollte es dann doch etwas genauer wissen und beharrte auf einer umfassenden Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht. Von einer solchen könne man nämlich grundsätzlich und typisierend, also ohne nähere Betrachtung, bei einer Ferienwohnung nur ausgehen, wenn die Immobilie ausschließlich an Feriengäste vermietet und in der restlichen Zeit für diese frei gehalten werde.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen IX B 82/09 schloss sich der Bundesfinanzhof der Argumentation der Finanzbehörde an. Im vorliegenden Fall fehle es wegen der Eigennutzung an den Bedingungen,

unter denen die zwingend erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht typisierend vorausgesetzt werden könne. Deshalb kommt nach Ansicht der Richter eine vorläufige Steuerfestsetzung von vorneherein nicht in Betracht. Es bedürfe einer Prognose der Einnahmenentwicklung, wobei das Finanzamt ohnehin nur von einer Nutzung in den Monaten Mai bis Oktober ausgehe.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Voraussetzung für eine Verwertungskündigung

Der Eigentümer einer im vermieteten Zustand unrentablen, unverkäuflichen Immobilie darf dem Mieter kündigen, wenn dadurch die Liegenschaft verkaufsfähig wird. Dieses geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 8. Juni 2011 hervor.

Zum Sachverhalt: Die beklagte Mieterin mietete 1953 von einem volkseigenen Betrieb der ehemaligen DDR ein in staatlicher Verwaltung stehendes Einfamilienhaus. Nach Beendigung der staatlichen Verwaltung mit Ablauf des Jahres 1992 traten die Kläger in ungeteilter Erbengemeinschaft nach dem ehemaligen Eigentümer in das Mietverhältnis ein.

Sie kündigten das Mietverhältnis mit der Begründung, sie beabsichtigten, das verlustbringende Mietobjekt zum Zweck der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu veräußern; daran seien sie durch den Fortbestand des Mietverhältnisses gehindert. Das Amtsgericht Potsdam hat die Klage unter dem Aktenzeichen VIII ZR 226/09 abgewiesen, das Landesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Die vom Berufungssenat zugelassene Revision hatte Erfolg.

Der BGH ist der Ansicht, das Berufungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags ein erheblicher Nachteil im Sinne des § 573 II Nr. 3 BGB entstehe, vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen sei. Das Eigen-

tum gewähre dem Vermieter vor diesem Hintergrund keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeiten, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung sei nämlich Eigentum im Sinne von Art. 14 I 1 GG und deshalb grundgesetzlich geschützt. Auf der anderen Seite dürften die dem Vermieter entstehenden Nachteile jedoch keinen Umfang annehmen, der die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen.

Entgegen der vom Berufungsgericht unter Verweis auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart vertretenen Meinung sei ein erheblicher Nachteil nicht schon deshalb zu verneinen, weil der Vermieter das vermietete Grundstück im Erbgang erworben hat und sich der Verkehrswert des Objekts seither nicht verschlechtert habe.

Mit dieser Sichtweise verkürzte das Berufungsgericht die erforderliche Abwägung und Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls auf die Fragestellung, ob seit dem Erwerb des Objekts durch den jetzigen Vermieter eine Verschlechterung des Verkehrswerts oder der Rentabilität eingetreten sei. Zu Recht habe die Klägerseite gerügt, dass das Berufungsgericht das Vorbringen der Kläger zur Unverkäuflichkeit des Grundstücks in vermietetem Zustand für unsubstanziert gehalten habe.

Die Kläger hatten sich keineswegs pauschal auf eine generelle Unverkäuflichkeit des Grundstücks berufen, sondern schlüssig und unter Beweisanzug vorgetragen, dass als Käufer für das Einfamilienhaus von seinem Zuschnitt her nur ein „Normalverdiener“ in Betracht komme, der es selber nutzen möchte. Ein solcher Kaufinteressent müsse aber für die Verwirklichung einer Eigenbedarfskündigung mehrere Jahre einkalkulieren und werde deshalb vom Kauf Abstand nehmen, sodass das Objekt praktisch unverkäuflich sei. Hierüber habe sich das Berufungsgericht nicht mit generalisierenden Überlegungen zur grundsätzlichen Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung eines potenziellen Erwerbers hinwegsetzen dürfen und folgerichtig geschlussfolgert.

(IVD Süd)