

Recht und Steuern

Risiko Baugemeinschaft

Vielerorts steigen die Immobilienpreise, in den meisten Bundesländern wurde die Grunderwerbsteuer angehoben und steuerliche Förderungen gibt es nur noch wenige. Um zumindest die Kosten für den Bauträger zu sparen, entschließen sich vermehrt Bauwillige, die Bauplanung und Bauerrichtung selbst zu beauftragen und sich hierfür mit Gleichgesinnten zu einer Baugemeinschaft zusammenzuschließen. Damit dann der Traum von den eigenen vier Wänden nicht zum Alptraum wird, sollte jedoch rechtlicher Rat eingeholt werden.

Werbeaussagen verschiedener Interessensverbände für Baugemeinschaften spielen häufig die mit Baugemeinschaften verbundenen Risiken herunter und stellen Kostenersparnis über jegliche Absicherung. Gleiches gilt für die Internetauftritte verschiedener deutscher Großstädte. Selbst diese würden vollmundig Baugemeinschaften bewerben, dabei aber nur unzureichend auch rechtliche Informationen erteilen.

Jedem Beteiligten an einer Baugemeinschaft muss klar sein, dass er, jedenfalls im Normalfall einer Baugemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), für sämtliche Verbindlichkeiten der Gemeinschaft mit dem gesamten Vermögen haftet. Das heißt, wenn ein Mitgesellschafter ausfällt und seinen Anteil nicht mehr zahlen kann, müssen die anderen für diese Kosten zusätzlich aufkommen. Diese Haftung kann nicht durch Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen werden.

Dass der Grundstückskaufvertrag von einem Notar beurkundet werden muss, ist allgemein bekannt. Weniger bekannt ist, dass gleiches auch für die Kaufoption, den Gesellschaftsvertrag einer Baugemeinschaft und den Vertrag über die Bauerrichtung gelten kann. Häufig soll während der Findungsphase einer Baugemeinschaft der spätere Ankauf eines bestimmten Grundstücks mit einer „Optionsvereinbarung“ zwischen Verkäufer und den bisherigen Mitgliedern der Baugemeinschaft gesichert werden. Derartige Kaufoptionen oder Kaufangebote bedürfen zwingend der notariellen Beurkundung. Privatschriftliche Vereinbarungen sind unwirksam und können keine Ersatzansprüche begrün-

den, wenn das Grundstück anderweitig vergeben wird.

Ein GbR-Vertrag sei hingegen grundsätzlich auch formfrei möglich, nicht aber, wenn die GbR erst zum Zwecke des Erwerbs eines bestimmten Grundstücks gebildet wird. Im Gesellschaftsvertrag müssen viele Punkte geregelt werden, an die private Bauherren nicht ohne weiteres denken. Beispielsweise muss eine Nachfolgeregelung für den Fall getroffen werden, dass ein Mitgesellschafter verstirbt, zahlungsunfähig wird oder seinen Anteil bereits während der Bauphase veräußern will.

Für den Bauvertrag gilt Ähnliches: Dieser muss nicht beurkundet werden, wenn er losgelöst vom Grundstückskauf abgeschlossen wird. Hängt aber, zumindest aus Sicht der Käufer, der Kauf eines Grundstücks von der Errichtung eines bestimmten Objekts ab, möchten also die Käufer Grundstück und Haus quasi „aus einer Hand“ erwerben, erstreckt sich die Beurkundungspflicht auf beide Verträge.

Auch der häufig versprochene Vorteil, durch die Aufspaltung in zwei Verträge Grunderwerbsteuer zu sparen, ist in diesen Fällen hinfällig. Hängen Kauf und Bauerrichtung derart voneinander ab, dass sie miteinander stehen und fallen sollen, werden die Kosten der Bauerrichtung bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auch dann dem Grundstückskaufpreis hinzugerechnet, wenn zwei getrennte Verträge abgeschlossen werden. Daher gilt, dass sich eine Baugemeinschaft lohnen kann, doch eine umfassende und frühzeitige rechtliche Beratung unumgänglich ist, um böse Überraschungen zu vermeiden.

(Notarkammer Pfalz)

Nur Möbelaufbau steuerbegünstigt

Für Handwerkerleistungen in ihrem Haushalt können Mieter und selbstnutzende Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung bis zu 1 200 Euro jährlich steuersenkend geltend machen. Die Arbeiten müssen aber laut Einkommensteuergesetz im Haushalt des Steuerzahlers erbracht werden. Deshalb sind beispielsweise Kosten für Möbel aus der Werkstatt eines Handwerkers nicht begünstigt. Dies ergibt sich aus einem

rechtskräftigen Urteil des Finanzgerichts München unter dem Aktenzeichen 7 K 2544/09.

Das Finanzamt hatte vom Gesamtbetrag der Rechnung nur einen Anteil von rund 1 000 Euro, der für Arbeiten vor Ort einschließlich Anfahrt anfiel, steuerlich berücksichtigt. Der Hauptteil der Kosten sei außerhalb des Haushalts in der Werkstatt des Handwerkers angefallen. Diese Meinung bestätigte das Finanzgericht. Der entsprechende Wortlaut des Einkommensteuergesetzes sei eindeutig, hieß es. Daher wird empfohlen, sich die Arbeitskosten für den Einbau der Möbel separat ausweisen zu lassen.

(Wüstenrot)

Gütliche Regelung günstiger

Mit einem Kompromissbereitschaft signalisierendem Gespräch oder einem freundlichen Brief lassen sich in aller Regel Streitigkeiten zwischen Nachbarn gütlich lösen. Hilft das nicht weiter, ist in den meisten Bundesländern ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren vorgesehen. Auch danach sollte bei erneuten Unstimmigkeiten eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden. Wie unbefriedigend ein Gerichtsverfahren für beide Seiten sein kann, zeigt ein vom Oberlandesgericht Frankfurt unter dem Aktenzeichen 4 U 240/09 entschiedener Fall.

Zwei Nachbarn hatten sich in einem Schlichtungsverfahren darauf geeinigt, dass grenznahe Bäume maximal zwei Meter höher als eine auf der Grenze befindliche Mauer sein dürften. Ein Jahr danach schnitt einer der beiden Grundstücksbesitzer die auf sein Grundstück herüberraagenden Äste und Zweige ab, ohne vorher mit seinem Nachbarn zu sprechen. Dieser verklagte ihn, dies künftig zu unterlassen und verlangte darüber hinaus 2 500 Euro als Ausgleich für die beschädigten Bäume sowie eine Beseitigung der Grenzmauer.

Das Gericht entschied, dass herüberagende Zweige erst abgeschnitten werden dürften, nachdem man dem Nachbarn die Gelegenheit gegeben habe, dies innerhalb einer bestimmten Frist selbst zu tun. Die Klage zu den übrigen Streitpunkten wies das Gericht dagegen

ab und legte dem Kläger 85 Prozent der Prozesskosten auf. Der verklagte Grundstücksbesitzer musste die restlichen 15 Prozent der Prozesskosten tragen, weil er nicht freiwillig zugesichert hatte, künftig auf sein Grundstück hinüberwachsende Zweige erst nach Abstimmung mit dem Nachbarn abzuschneiden.

(Württembergische Versicherung)

Für Mehrheitsbeschluss zählen Teilnehmer

Fehlende oder unklare Regelungen in Gesellschaftsverträgen zu Mehrheitsanfordernissen bei Beschlussfassungen der Anleger in Geschlossenen Immobilienfonds können zur Nichtigkeit von Gesellschafterbeschlüssen führen.

Dazu hat der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VII ZR 209/09 geurteilt: Entscheidet über bestimmte Beschlussgegenstände nach dem Gesellschaftsvertrag die Mehrheit der anwesenden Stimmen, sind bei schriftlicher Beschlussfassung mit der Mehrheit der anwesenden Stimmen im Regelfall nicht alle, sondern nur die Gesellschafter gemeint, die sich an der schriftlichen Abstimmung beteiligen.

Beschlussfassungen der Anleger bei Geschlossenen Immobilienfonds ziehen fast immer Streitigkeiten zur Wirksamkeit der Beschlüsse nach sich, zum Beispiel ob der Beschluss überhaupt die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderliche Mehrheit gefunden hat. Unklar ist häufig, ob die Anzahl der anwesenden oder nur der tatsächlich an der Beschlussfassung teilnehmenden Gesellschafter maßgeblich ist und wie Stimmenthaltungen zu werten sind.

Unsicherheiten gibt es aber nicht nur bei Beschlüssen einer Gesellschafterversammlung, also einer Präsenzveranstaltung, sondern auch bei Beschlüssen, die in einem schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden. Hier haben alle Gesellschafter die Möglichkeit, sich von zu Hause aus an Gesellschafterbeschlüssen zu beteiligen.

Im konkreten Fall hieß es in dem Gesellschaftsvertrag eines Geschlossenen Immobilienfonds, dass bestimmte Beschlussgegenstände einer Drei-Viertel-Mehrheit der anwesenden Stimmen

bedürfen. Über das erforderliche Stimmverhältnis bei einer Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren enthielt der Gesellschaftsvertrag keine ausdrückliche Regelung.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes ist es im Regelfall so, dass für das Zustandekommen eines Beschlusses im schriftlichen Verfahren nicht eine Drei-Viertel-Mehrheit aller, sondern lediglich eine Drei-Viertel-Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Gesellschafter erforderlich ist.

(Lill Rechtsanwälte)

Erbauseinandersetzung: Kosten absetzbar

Wer im Zuge einer Erbauseinandersetzung Eigentümer einer vermieteten Immobilie wird, kann die entstehenden Kosten als sofort abzugsfähige Werbungskosten steuerlich geltend machen, urteilte das Finanzgericht Münster unter dem Aktenzeichen 13 K 1907/10. Nach Auffassung des Gerichts stellen diese Kosten Anschaffungsnebenkosten dar und können mit den Einnahmen aus der Vermietung verrechnet werden.

Damit setzte sich das Gericht über die gegenteilige Position der obersten Finanzverwaltung hinweg. In dem betreffenden Fall hatten die Kläger im Rahmen der Erbauseinandersetzung Gebühren unter anderem für den Auseinandersetzungsvertrag und für die Grundbucheintragung zu bezahlen, von denen rund 4 700 Euro auf die vermieteten Objekte entfielen. Das Finanzamt ließ diese Positionen unberücksichtigt. Es habe ein unentgeltlicher Erwerb der Immobilie vorgelegen, sodass solche Kosten weder als sofort abzugsfähige Werbungskosten, noch über die Absetzung für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden könnten.

Nach Ansicht des Finanzgerichts sind die angefallenen Kosten jedoch nicht dem Erbvorgang zuzuordnen, der nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs einen Werbungskostenabzug ausschließen würde. Ursächlich für die Kosten sei vielmehr die Erbauseinandersetzung, durch die der Kläger eine Einkunftsquelle geschaffen habe.

(Wüstenrot)

Vorauszahlung der Betriebskosten

Unter dem Aktenzeichen 10 W 16/11 hatte das Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG) folgenden Fall zu entscheiden: Ein Mieter verlangte die Rückzahlung der von Januar 2006 bis Dezember 2008 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von restlichen 8 727,37 Euro. Das OLG Düsseldorf hat – im Prozesskostenhilfverfahren – einen solchen Anspruch nicht als gegeben angesehen. Die Rückzahlung seiner kompletten Vorauszahlungen könne der Mieter nur verlangen, wenn der Vermieter bis zum Ablauf der auch im gewerblichen Mietrecht regelmäßig mit einem Jahr anzusetzenden Abrechnungsfrist keine Nebenkostenabrechnung erteilt habe und das Miet- oder Pachtverhältnis beendet sei. Der gewerbliche Vermieter könne die Abrechnung allerdings jederzeit nachholen und damit den Rückzahlungsanspruch des Mieters zu Fall bringen. Dies entspreche ständiger Rechtsprechung des BGH.

Habe der Vermieter aber – wie im vorliegenden Fall – eine formell wirksame Abrechnung erteilt, sei der Abrechnungsanspruch des Mieters erfüllt und die Abrechnung unterliege dann nur noch einer materiellen Überprüfung im Prozess auf Nachzahlung oder auf Rückforderung überzahlter Betriebskosten nach Maßgabe des Bereicherungsrechts. Dies gelte im Übrigen unabhängig davon, ob der Vermieter dem Verlangen des Mieters auf Einsichtnahme in die Belege – die Einsicht in einen Buchungsvorgang genügt nicht! – verweigert oder unberechtigt von einer Kostenerstattung abhängig gemacht habe. Die Belegeinsicht sei nicht Bestandteil der Abrechnung.

Damit wurde nochmals bestätigt, dass die im Bereich des Wohnraum-/Mietrechts geltende Frist von einem Jahr auch für das gewerbliche Mietverhältnis gilt. Hinzu muss allerdings kommen, dass das Miet- oder Pachtverhältnis beendet ist. Dieser Grundsatz erfährt nach der Entscheidung des OLG Düsseldorf aber die Einschränkung, dass die Abrechnung grundsätzlich jederzeit, so wörtlich, nachgeholt und damit der Rückzahlungsanspruch zu Fall gebracht werden kann, wodurch sich der Rückforderungsanspruch als stumpfes Schwert erweist.

(IVD Süd)