

Recht und Steuern

Nachträglicher Einbau eines Kachelofens

Wer Handwerker für Renovierungen, Modernisierungen und Erhaltungsmaßnahmen seiner Wohnung beschäftigt, kann 20 Prozent der Arbeitskosten von der Einkommenssteuer abziehen. Pro Jahr sind 1 200 Euro zulässig. Dies ist auch bei einem nachträglichen Einbau eines Kachelofens oder eines Edelstahl-schornsteins möglich, obwohl es sich dabei streng genommen nicht um einen Erhaltungsaufwand handelt.

Das ergibt sich aus einem Urteil des Finanzgerichts Sachsen vom 23. März 2012 unter Aktenzeichen 3K 1388/10. Nach Angaben des Gerichts kommt es für die Förderung nicht darauf an, ob die Tätigkeit der Handwerker der Erhaltung eines vorhandenen Gegenstands dient oder einen neuen, bisher nicht vorhandenen herstellt. Der Begriff „Modernisierung“ verlange auch nicht, dass eine fortschrittlichere handwerkliche Gestaltung als zuvor entsteht. Die in der Praxis häufig auftretenden Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten – für die diese steuerliche Förderung nicht gilt – träten bei dieser Fördermaßnahme in den Hintergrund.

(Wüstenrot)

Anforderungen an Wohnraumtemperatur

Wenn jemand eine beheizbare Wohnung mietet, dann müssen darin auch Temperaturen herzustellen sein, die ein durchschnittlicher Mensch als angenehm empfindet. Die Justiz spricht bei 20 bis 22 Grad von einer sogenannten „Behaglichkeitstemperatur“. Wird diese über einen längeren Zeitraum oder gar dauerhaft nicht erreicht, dann muss der Vermieter unter Umständen Geld zurückzahlen.

Im vorliegenden Fall empfanden die Mieter die Temperaturen während der kalten Jahreszeit in ihrer Wohnung als unzureichend. Es wurden kaum jemals die 20 Grad Celsius erreicht, die sie sich als Minimum gewünscht hätten. Die Betroffenen führten ein genaues Wärmeprotokoll, mahnten den Eigentümer, Abhilfe zu schaffen, und kürzten schließlich

die Miete. Ein weiterer Kritikpunkt war, dass man die Temperatur in den Räumen nicht unterschiedlich regulieren konnte. Der Vermieter verwies auf das Baujahr des Hauses (1964) und merkte an, man könne angesichts dieser Tatsache nicht den neuesten Stand der Heiztechnik erwarten.

Dem Urteil des Kölner Amtsgerichts zufolge – Aktenzeichen 201 C 481/10 – bestehe in den Haupträumen ein Anspruch auf 20 bis 22 Grad, in den Nebenräumen auf 18 bis 20 Grad. Und selbstverständlich müsse es auch möglich sein, die Räume unterschiedlich stark aufzuheizen. Im Urteil wurde deswegen festgelegt, dass die Miete in den Wintermonaten um 20 Prozent, in der Übergangszeit um zehn Prozent und im Sommer gar nicht gekürzt werden dürfe.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Eigenbedarfskündigungen

Wenn jemand eine Wohnung oder ein Haus besitzt, dann sollte es ihm auch möglich sein, nach Wunsch darin zu wohnen. Schließlich handelt es sich ja um persönliches Eigentum, das grundgesetzlich abgesichert ist. Auf den zweiten Blick wird es aber komplizierter: Denn wessen Rechte überwiegen, wenn in dieser Immobilie bereits andere Menschen wohnen, die das Objekt im Vertrauen auf eine langfristige Nutzung gemietet haben?

Genau in diesem Spannungsfeld befinden sich die Verfahren wegen Eigenbedarfskündigung. Die Rechtsprechung hat im Laufe der zurückliegenden Jahrzehnte viele mögliche Konstellationen geprüft und darüber entschieden, wann der Eigenbedarf höher zu bewerten ist als die Rechte eines Mieters und umgekehrt. Grundsätzlich gilt die Regel, dass betagte Mieter, die oft schon sehr lange in dem Objekt leben, einen besonderen Schutz genießen. Sie können, je kränker sie sind, umso weniger gezwungen werden, ihre angestammte Heimat zu verlassen. Doch das Alter ist nicht immer ein zwingendes Argument, wie zwei gegenlautende Urteile beweisen.

Das Amtsgericht Dieburg – Aktenzeichen 20 C 29/12 – betrachtete es zwar als unzumutbar, einer 83-jährigen

Frau wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Die Betroffene konnte zwei ärztliche Gutachten vorlegen, wonach sie in ihrer Bewegungsfähigkeit so eingeschränkt sei, dass Umzug und Neubeginn an einem anderen Ort kaum vorstellbar seien. Erschwerend kam hinzu, dass die neue Eigentümerin bereits beim Erwerb gewusst hatte, dass die Immobilie seit vielen Jahren von einer älteren Dame bewohnt wird.

Einem ein Jahr älteren, also 84-jährigen Mieter wurde jedoch genau das zugemutet, was man im vorigen Fall für unmöglich gehalten hatte. Der Mann wohnte seit vier Jahrzehnten in einer 68 Quadratmeter großen Wohnung und sollte weichen, weil eine vierköpfige Familie aus ihrer bisherigen 54 Quadratmeter großen Mietwohnung in die eigene Immobilie umziehen und sich so wenigstens ein klein wenig räumlich vergrößern wollte. Das Landgericht Frankfurt/Main – Aktenzeichen 2-11 S 110/11 – stimmte dem zu. Der Mieter sei trotz mancher Behinderungen noch ausreichend mobil für einen Umzug. Man dürfe bei alledem die Entwicklungsmöglichkeiten für die beiden Kinder der Eigentümer nicht aus dem Blick verlieren, deswegen sei es zu der Entscheidung gekommen.

Wer fällt überhaupt unter den Personenkreis, zu dessen Gunsten wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann? Bei Kindern und Eltern des Eigentümers gibt es keine Zweifel, bei ihm selbst ohnehin nicht. Aber auch Nichten und Neffen zählen nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen VIII ZR 159/09 dazu. Zwar liefere der Gesetzgeber in der Hinsicht keine genauen Vorgaben, heißt es in dem schriftlichen Urteil, aber „die generelle Einbeziehung von Nichten und Neffen in den Kreis der privilegierten Familienangehörigen“ auch in anderen Rechtsgebieten spreche deutlich dafür. Ausdrücklich nennen die Richter in dem Zusammenhang das Zeugnisverweigerungsrecht, das die Geschwisterkinder besäßen.

Oft kommt es in einem Eigenbedarfsverfahren gar nicht zu einem gerichtlichen Urteil. Wenn die beiden Parteien zuvor einen Vergleich schließen, erübrigt sich das. In einem Mannheimer Fall war die Sachlage noch etwas komplizierter. Die Eigentümer hatten ihren

Mietern gekündigt, dann hatte man einen Vergleich geschlossen. Später aber stellte sich heraus, dass die ursprünglich genannten Gründe gar nicht ausgereicht hätten. Die Mieter fühlten sich geprellt und forderten Schadenersatz. Dem aber widersprach das Amtsgericht Mannheim – Aktenzeichen 9 C 452/11. Der Vergleich und die damit verbundene Zahlung von 3 000 Euro an die Mieter schließe eine nachträgliche Bezugnahme auf die anfangs dargelegten Kündigungsgründe aus.

Wenn der Eigentümer eine Hausangestellte beziehungsweise ein Au-Pair-Mädchen in seiner vermieteten Wohnung unterbringen will, dann ist das als berechtigtes Interesse zu bewerten. Der Betroffene hatte das Objekt erst kurz zuvor im Zuge einer Umwandlung in Wohnungseigentum erworben. Die Mieter waren deswegen der Meinung, es gelte hier die gesetzliche Sperrfrist, wonach eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf von zehn Jahren möglich sei. Der Bundesgerichtshof stellte unter Aktenzeichen VIII ZR 127/08 jedoch fest, es handle sich um ein berechtigtes Kündigungsinteresse jenseits des klassischen Eigenbedarfs.

Wer unbedingt seine Wohnung selbst nutzen und den Mietern oder dem Gericht überzeugende Gründe für seinen Eigenbedarf darlegen will, ist manchmal versucht, dabei deutlich zu übertreiben. Eine Eigentümerin stellte es fälschlicherweise so dar, als ob Wohnen und Arbeiten bisher nicht unter einem Dach gelegen seien und sie deswegen dringend auf eine Zusammenführung angewiesen sei. Der Bundesgerichtshof – Aktenzeichen VIII ZR 70/09 – monierte das zwar als eine objektiv unrichtige Darstellung, ließ aber die Kündigung trotzdem gelten, weil der Eigenbedarf im Prinzip durchaus vorhanden gewesen sei, wenn auch nicht unter ganz so dramatischen Umständen.

Läuft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs, dann hat der Vermieter es anzuzeigen, falls eine ihm gehörende vergleichbare Wohnung zwischenzeitlich frei wird. Sie muss dem gekündigten Mieter als Alternative angeboten werden. In jedem Falle sei das dann nötig, wenn das Objekt in derselben Wohnlage oder sogar im selben Haus liegt, entschied der Bundesgerichtshof unter Aktenzeichen VIII ZR 78/10. Hier hatte die ursprüngliche

Wohnung eine Größe von 45 Quadratmetern, die frei gewordene Immobilie im selben Haus war 60 Quadratmeter groß. Deswegen könne man durchaus von Vergleichbarkeit der Immobilien sprechen, hieß es im Urteil.

Wenn eine eigens dafür gegründete Gesellschaft bürgerlichen Rechts eine Immobilie kauft, um später Wohnraum für die einzelnen Mitglieder zu schaffen, dann darf sie wegen Eigenbedarfs kündigen. Hier hatten acht Gesellschafter ein Anwesen in München erworben. Noch vor der Umwandlung in Wohneigentum kündigte die Gesellschaft den Mietern, die das nicht akzeptierten. Unter Aktenzeichen VIII ZR 231/08 entschied der Bundesgerichtshof allerdings, dass hier die geltenden Schutzvorschriften nicht umgangen worden seien.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Modernisierung durch Mieter

Mieter müssen in der Regel Modernisierungen durch den Vermieter zulassen, die den Wohnwert verbessern oder Energie einsparen. Haben sie allerdings zuvor mit Zustimmung des Vermieters schon selbst modernisiert, müssen spätere Maßnahmen des Vermieters zu einer weiteren Optimierung führen. Zudem können die Mieter möglicherweise reklamieren, die daraus resultierende Mieterhöhung stelle für sie eine unzumutbare Härte dar. Dies geht aus zwei aktuellen Urteilen des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen VIII ZR 110/11 und VIII ZR 25/12) hervor.

In den entschiedenen Fällen hatten die Mieter von Altbauwohnungen in Berlin bereits vor längerer Zeit mit Zustimmung der damaligen Hauseigentümer die ursprünglichen Einzelöfen durch Gasetagenheizungen ersetzt. Die neuen Eigentümer wollten die Wohnungen an die inzwischen vorhandenen Zentralheizungen anschließen. Das Landgericht Berlin gab den Mietern recht.

Der Bundesgerichtshof hob jedoch die beiden Urteile auf und entschied, dass die Mieter ihre Wohnungen bereits in einen zeitgemäßen Zustand versetzt hätten. Ein späterer Austausch der noch intakten Heizung komme dann nur in Betracht, wenn damit eine zusätzliche Energieeinsparung verbunden wäre.

Außerdem sei zu prüfen, ob die mit der Modernisierung verbundene Erhöhung der Miete für die Mieter eine unzumutbare Härte darstellen würde. Dabei komme es unter anderem darauf an, wie viel die Mieter seinerzeit investierten und inwieweit eine neue Heizung Energie einspare. Da das Landgericht diese Fragen noch nicht geprüft hatte, verwies der Bundesgerichtshof die Streitfälle an das Landgericht zurück.

(Wüstenrot)

Kündigung durch den Bauträger

Bei einem Hausbau kommt es immer wieder mal zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Beteiligten – also dem Käufer des Objekts, der Bauträgerfirma und den Handwerkern. Doch man sollte dabei nur im äußersten Notfall so weit gehen, sich gegenseitig den Zugang zur Baustelle zu verweigern. Dann kann nämlich der Vertrag vom Ausgesperrten außerordentlich gekündigt werden.

Im vorliegenden Fall war die Baustelle eines Tages nicht mehr zu betreten. Der Käufer hatte eigenmächtig eine verschließbare Haustüre angebracht und an einem Fenster des Objekts einen Zettel mit seiner Handy-Nummer aufgehängt. Doch das reichte dem Bauträger nicht. Er wollte nicht auf das Gutdünken des Vertragspartners angewiesen sein und forderte zur ordnungsgemäßen Erledigung der Arbeiten einen ständigen Zugang zu der Immobilie. Als die Türe nicht ausgebaut wurde und er auch keinen Schlüssel dafür erhielt, sprach der Bauträger seinerseits die außerordentliche Kündigung aus.

Nach der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf – Aktenzeichen I-23 U 20/11 – handle es sich hier um einen eklatanten Verstoß gegen die allgemeine bauvertragliche Kooperationspflicht. Der Bauträger habe einen Anspruch darauf gehabt, bis zur vertragsgemäßen Übergabe des Objekts das uneingeschränkte Hausrecht wahrzunehmen. Er habe sich nicht „auf den mühseligen Weg verweisen lassen“ müssen, jeweils um den Zutritt zum Objekt für sich oder für beauftragte Handwerker bitten zu müssen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)