

Recht und Steuern

Untervermietung an Touristen

Mieter, die ihre Wohnung grundsätzlich untervermieten dürfen, können die Wohnung nicht zwangsläufig auch Touristen überlassen. So entschied es jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen VIII ZR 210/13. Im zu verhandelnden Fall erlaubte der Vermieter einem Mieter, der seine Wohnung nur alle 14 Tage am Wochenende nutzen wollte, diese unterzuvermieten. Bedingung war, dass der Mieter seinen Untervermietern Postvollmacht erteilt, sodass Briefe, die im Postkasten des Mieters landen, als ordnungsgemäß zugestellt gelten. Der Mieter bot die Wohnung daraufhin im Internet zur tageweisen Nutzung durch bis zu vier Touristen an. Der Vermieter war der Ansicht, dass diese Art der Untervermietung durch die Erlaubnis nicht gedeckt sei, mahnte den Mieter ab und drohte mit Kündigung.

Der BGH urteilte nun, dass der Vermieter im Recht ist. Die tageweise Untervermietung an beliebige Touristen unterscheidet sich von einer gewöhnlich auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung und sei daher von der Erlaubnis des Vermieters nicht umfasst. Zudem schließt bereits die verlangte Postvollmacht nach Auffassung des BGH eine Untervermietung an Touristen aus.

(Haus & Grund)

Kurzfristige Vermietung an Angehörige

Wenn ein Steuerzahler Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, vornehmlich an Angehörige vermietet, kann von einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit nicht ausgegangen werden. Daher hat das Finanzgericht Hamburg in einem Urteil vom 26. September 2013 unter dem Aktenzeichen 3K 181/11 in solchen Fällen die steuerliche Berücksichtigung von erhöhten Werbungskosten ausgeschlossen.

Bei der Vermietung einer Wohnung können erhöhte Werbungskosten etwa für Kreditzinsen geltend gemacht werden, wenn der Vermieter die Absicht hat, auf Dauer Einnahmenüberschüsse zu erzielen. Daher muss auch die Vermietungstätigkeit selbst langfristig angelegt

sein. Das Gericht sah es als wesentlich an, dass im entschiedenen Fall im überwiegend selbstbewohnten Haus für eine Vermietung zusätzlicher – nicht abgeschlossener – Wohnungen nur nahe Angehörige in Betracht kommen. Dieser kleine Personenkreis dürfte nur ein zeitlich begrenztes Interesse an der Anmietung einer solchen Wohnung haben. Es könne also nicht dargelegt werden, dass der Kläger die Absicht hatte, auf Dauer Einnahmenüberschüsse zu erzielen. Somit wäre auch der Abzug von Werbungskosten über die Einnahmen hinaus nicht möglich.

(Wüstenrot)

Haus ohne Wasser

Man kann von einem Haus- oder Wohnungskäufer nicht erwarten, dass er sich vor Vertragsabschluss nach allen nur irgendwie denkbaren Fehlern des Objekts erkundigt. Er muss sich darauf verlassen dürfen, auf schwer wiegende, nicht erkennbare Fehler hingewiesen zu werden. Geschieht das nicht, kann der Käufer den Vertrag rückgängig machen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen V ZR 185/10.

Der Entscheidung zugrunde lag der Fall einer Familie, die ein Grundstück mit Wohnhaus in einer entlegenen Gegend des Hochschwarzwaldes erworben hatte. Später stellte sich heraus, dass dieses Objekt nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen war. Der Zufluss von Wasser erfolgte ausschließlich über ein Nachbargrundstück und war rechtlich nicht abgesichert. Das heißt, die Käufer hätten jederzeit auf dem Trockenen sitzen können. Sie waren daraufhin an dem Haus nicht mehr interessiert, drängten auf eine Rückabwicklung des Vertrages und auf Schadenersatz.

Zwar könne man bei abgelegenen Grundstücken nicht immer automatisch damit rechnen, dass diese an das Wasser- und Abwassersystem angeschlossen sind, stellten die BGH-Richter fest. Aber solange der Verkäufer diese Besonderheit nicht erwähne, dürfe der Käufer auch annehmen, dass damit alles in Ordnung sei. Im konkreten Fall müsse man von einem Fehler ausgehen, mit dem das Grundstück behaftet sei. Deswegen sei der Rücktritt vom Vertrag möglich.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Behinderungsbedingte Umbaukosten

Umbauten an einer Immobilie können häufig dafür sorgen, dass behinderte Menschen im Alltag besser zurechtkommen. In diesem Falle erkennt der Fiskus die Ausgaben dafür als außergewöhnliche Belastung steuermindernd an. Das bestätigte der Bundesfinanzhof in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen VI R 16/10. Ein Familienvater ließ in dem von ihm erworbenen Haus mehrere Räume für seine von Geburt an schwerstbehinderte Tochter umbauen. Unter anderem wurde die Dusche bodengleich neu installiert, und auch einige andere Barrieren fielen weg. Für diesen 79 Quadratmeter großen Trakt machte der Vater knapp 30 000 Euro als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend. Das Finanzamt weigerte sich, die Kosten anzuerkennen, denn es sei durch die Arbeiten ja schließlich auch ein bleibender Gegenwert entstanden.

Mit dieser Argumentation gab sich der Bundesfinanzhof nicht zufrieden. Es möge zwar durchaus sein, dass hier ein gewisser Gegenwert entstanden sei, den der Steuerzahler durch die Umbauten erhalten habe. Doch müsse dieser Gegenwert in Anbetracht der Gesamtumstände in den Hintergrund treten. Ausschlaggebend sei der Charakter einer außergewöhnlichen Belastung, welche die meisten anderen Bürger nicht treffe. Daher müssten die durch die krankheits- oder behindertengerechte Ausgestaltung des Wohnraums entstandenen Mehrkosten anerkannt werden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Handwerker und Hausbesitzer vor Gericht

Leider ist das Verhältnis zwischen Immobilienbesitzern und Handwerkern nicht immer nur harmonisch. Regelmäßig wird über die Qualität der abgelieferten Arbeit und über die korrekte Abrechnung gestritten. Auch zwischen Mietern und Vermietern kann es deswegen zu Ärger kommen.

Was ist eigentlich davon zu halten, wenn ein Handwerker so stolz auf seine Arbeit ist, dass er sie fotografiert und die dabei entstandenen Aufnahmen für Werbezwecke verwendet? Ein Sanitärbetrieb

hatte das getan und die Bilder online gestellt. Der Kunde wollte ihm das gerichtlich verbieten lassen. Doch das Amtsgericht Donaueschingen sah das unter dem Aktenzeichen 11 C 81/10 nicht ganz so streng. Wenn man aus den Fotos weder auf den Namen noch auf die Adresse des Betroffenen schließen könne, so hieß es im Urteil, dann würden auch dessen Persönlichkeitsrechte nicht verletzt.

Manche Firmen hätten gerne bereits den kompletten Kaufpreis für die Geräte erstattet, bevor sie auch nur mit den Einbauarbeiten begonnen haben. Doch in der Hinsicht ist die Rechtsprechung verbraucherfreundlich. So entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VII ZR 162/12, dass die Vertragsklausel eines Küchenbauers „Der Kaufpreis ist spätestens bei Anlieferung der Kaufgegenstände ohne Abzug zu bezahlen.“ unwirksam sei. Konkret war es um eine Küche im Wert von knapp 24 000 Euro gegangen. Der BGH bemängelte an der Klausel, dass dem Kunden jedes Druckmittel fehle, wenn er bereits bezahlt habe und der Einbau mangelhaft ausfalle.

Wenn die Leistung nicht stimmt, dann mahnt der Kunde in der Regel beim Handwerker eine Nachbesserung an. Das ist sein gutes Recht. Allerdings sollte man sich bei einer solchen Reklamation nicht auf rechtliches Glatteis begeben. Das stellte das Oberlandesgericht Stuttgart unter dem Aktenzeichen 10 U 9/09 fest, als ein Bauherr Mängel an einem Flachdach monierte. Er forderte den Handwerker auf, innerhalb einer bestimmten Frist seine Bereitschaft zur Mängelbeseitigung zu erklären. Die Richter des Zivilsenats wiesen darauf hin, das sei zu unklar gewesen. Der Bauherr hätte stattdessen dem Handwerker eine konkrete Frist setzen müssen, innerhalb derer er mit den Arbeiten beginnen soll.

Der Staat gewährt seit einigen Jahren bei Handwerkerleistungen eine Steuerermäßigung. In der Vergangenheit war allerdings die Frage nicht ganz geklärt, ob das nur auf Leistungen zutrifft, die innerhalb des eigenen Areals des Steuerzahlers erbracht werden, oder ob der Radius auch größer zu fassen ist. Hier ging es um den Anschluss eines Grundstücks an die Trinkwasserversorgung. Teile der Arbeiten fanden naturgemäß auf öffentlichem Grund statt. Das Finanzge-

richt Berlin-Brandenburg sah das Ganze unter dem Aktenzeichen 7 K 7310/10 jedoch als nicht trennbare einheitliche Leistung und ließ den Bürger seine Ausgaben für die Handwerker innerhalb der geltenden Höchstgrenzen steuerlich geltend machen.

Mit einer anderen steuerlichen Variante der Handwerkerleistungen hatte es ein Ehepaar zu tun. Beide Partner bewohnten Einfamilienhäuser an verschiedenen Orten und ließen daran Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vornehmen. Insgesamt wollten sie eine Steuerermäßigung von rund 1 050 Euro geltend machen. Der Fiskus erkannte jedoch nur den Höchstbetrag von 600 Euro an. Das sei auch korrekt so, entschied in letzter Instanz der Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen VI R 60/09. Zusammen veranlagten Ehepartnern werde die Steuerermäßigung nur einmal bis zum Maximalbetrag gewährt – auch dann, wenn sie zwei Objekte vorweisen können.

Manche Mieter würden bestimmte Schönheitsreparaturen, zu denen sie verpflichtet sind, gerne selbst leisten. Das darf ihnen der Wohnungseigentümer auch nicht so ohne Weiteres verwehren. Eine Vertragsklausel, wonach alle Arbeiten an Fachbetriebe zu vergeben seien, hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil mit dem Aktenzeichen VII ZR 294/09 als unwirksam bezeichnet. Weil ihnen das Recht beschnitten war, selbst tätig zu werden, mussten sie nun am Ende gar nichts machen (lassen).

Wenn der Mieter der Meinung ist, der Einsatz eines Handwerkers in dem Objekt sei nötig, dann sollte er tunlichst nicht eigenmächtig den Auftrag erteilen, sondern Rücksprache mit dem Eigentümer halten. Nur bei dringlichen Notfalleinsätzen ist das anders. Das Amtsgericht Berlin-Köpenick (Aktenzeichen 6 C 184/11) war sogar der Meinung, selbst bei einem Heizungsausfall im Winter hätte die Zeit noch reichen müssen, mit dem Eigentümer Kontakt aufzunehmen beziehungsweise diesem eine Frist zur Erledigung der Reparaturen zu setzen.

Ein Leitungswasser-Versicherer kann sich in der Regel nicht auf Leistungsfreiheit berufen, wenn im Zusammenhang mit Arbeiten nach einem Rohrbruch größere Schäden entstehen. Im konkreten Fall hatte ein Handwerker vor dem Ausfüh-

ren der Reparaturen in einem Ladenlokal weder Mobiliar noch sonstiges Inventar abgedeckt und so erheblichen Schaden bewirkt. Der für den Gebäudeinhalt zuständige Versicherer sah sich nicht in der Pflicht. Doch das Oberlandesgericht Köln stellte unter dem Aktenzeichen 9 U 64/10 fest, der Versicherer müsse leisten, denn der Schaden sei „adäquat kausal auf das ausgetretene Wasser aus dem Heizungsrohr zurückzuführen“.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Besondere Pflichten des Architekten

Übernimmt ein Architekt die Bauaufsicht über ein Projekt, dann schließt das zahlreiche Überwachungspflichten ein. Der Bauherr darf vor allem darauf vertrauen, dass der Architekt gerade den wesentlichen Fragen seine Aufmerksamkeit widmet. Die Wärmedämmung eines Hauses zählt nach Meinung der Rechtsprechung dazu.

So hatte das Oberlandesgericht Hamm unter dem Aktenzeichen 12 U 122/12 folgenden Fall zu entscheiden: Ein Architekt hatte ein Einfamilienhaus nicht nur geplant, sondern war zugleich vertragsgemäß noch mit der Bau- und Objektüberwachung betraut. Bei den Arbeiten kam es allerdings zu erheblichen Mängeln. So war die Dämmung in Teilbereichen der Fassade nicht vollständig. Das konnte ein Sachverständiger mit Hilfe einer Untersuchung durch Thermografie (Wärmeaufzeichnung) feststellen. Der Experte schätzte, dass für eine Behebung der Mängel Investitionen in Höhe von etwa 2 500 Euro fällig seien. Unter anderem um diesen Betrag stritten später der Architekt und der Bauherr vor Gericht. Die ausführende Firma hatte zu dem Zeitpunkt schon Insolvenz angemeldet.

Ein Architekt müsse alles tun, was „erforderlich und ihm zumutbar“ sei, um eine ordnungsgemäße Bauausführung zu gewährleisten, entschied die Richter in Hamm. Insbesondere die Wärmedämmung sei hier nicht zu vernachlässigen. „Isolierarbeiten an Gebäuden gehören zu den gewichtigen Ausführungsarbeiten, die einer besonderen Aufsicht durch den bauleitenden Architekten bedürfen“, hieß es im schriftlichen Urteil.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)