



Recht und Steuern

Spekulationsfrist teils verfassungswidrig

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts, in dem die nachträgliche Verlängerung der Spekulationsfrist ohne Übergangsregelung für teilweise verfassungswidrig erklärt wurde, ermöglicht Betroffenen bereits gezahlte Steuern zurückzufordern. Über das Urteil dürften sich alle Immobilienbesitzer freuen, die ab 1999 Veräußerungsgewinne versteuern mussten, obwohl ihre Immobilien bereits zuvor aus der bis dahin geltenden zweijährigen Spekulationsfrist herausgefallen waren. Für diese Verkäufer von Immobilien ist es wichtig, die Möglichkeit des Einspruchs gegen den Einkommenssteuerbescheid zu prüfen. In vielen Fällen wird eine Neuberechnung des Veräußerungsgewinns und der daraus resultierenden Steuerlast für die Betroffenen erforderlich werden.

Bis 1998 unterlagen die Gewinne aus privaten Grundstücksveräußerungsgeschäften der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf weniger als zwei Jahre lagen. Diese Spekulationsfrist verlängerte die damals neu angetretene Rot-Grüne Bundesregierung auf zehn Jahre: Mit dem Steuerentlastungsgesetz galt die neue Frist erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 1999. Das Gesetz bezog aber auch solche Immobilien mit ein, bei denen die zweijährige Spekulationsfrist bereits ausgelaufen war.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte nun diesen Teil des Gesetzes für verfassungswidrig und nichtig. Der Gesetzgeber, so die Karlsruher Richter, hätte entweder alle Immobilien, bei denen die Spekulationsfrist bereits ausgelaufen war, von der Neuregelung ausnehmen müssen. Oder aber er hätte bei solchen Immobilien nur Wertzuwächse besteuern dürfen, welche nach Inkrafttreten des Gesetzes am 31. März 1999 eingetreten waren.

Von der Entscheidung betroffen sind alle Verkäufe von Immobilien, in denen das Grundstück nach dem 31. Dezember 1988 und vor dem 31. März 1997 angeschafft worden ist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Frist für die Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen von Immobilien war dann zwar die alte zweijährige Frist abgelaufen, nicht aber die neue 10-Jahres-Frist. In all die-

sen Fällen sollte die Möglichkeit eines Einspruchs gegen den Einkommenssteuerbescheid geprüft werden. Im Erfolgsfall kann sich eine Herabsetzung von bereits gezahlter Einkommenssteuer ergeben.

Der Veräußerungsgewinn ist dann nämlich grundsätzlich nicht nach § 23 EStG steuerpflichtig. Denn am 31. März 1999 war die zweijährige Spekulationsfrist bereits abgelaufen. Obwohl der Verkauf nach dem 1. Januar 1999 stattfand, gilt daher für diese Veräußerung nicht die durch die Neuregelung des § 23 EStG verlängerte Spekulationsfrist, sondern die alte Frist von zwei Jahren. Nach Ansicht des BVerfG kann allerdings die Wertsteigerung besteuert werden, die das Grundstück nach dem 31. März 1999 erfahren hat. Falls das Grundstück innerhalb der neuen Spekulationsfrist von zehn Jahren veräußert wurde, muss nach § 23 EStG die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Verkehrswert zum 31. März 1999 versteuert werden.

Es ist damit zu rechnen, dass zur praktischen Umsetzung eine Typisierung des Wertzuwachses ab dem 31. März 1999 vorgenommen wird. So könnte der Gesetzgeber festlegen, dass alle Grundstücke ab dem 31. März 1999 jährlich um einen bestimmten Prozentsatz im Wert gestiegen sind. Der Steuerpflichtige hat dann die Möglichkeit, nachzuweisen, dass der Wertzuwachs geringer war.

Nicht betroffen von dem Urteil sind all die Fälle, in denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes am 31. März 1999 die damals geltende zweijährige Frist noch nicht abgelaufen war. Ebenfalls nicht betroffen von dem Urteil sind alle Immobilienkäufe, die nach dem 31. März 1999 beurkundet worden sind. Für diese Fälle gilt nach wie vor, dass Veräußerungsgewinne beim Verkauf einer Immobilie nach mehr als zehn Jahren steuerfrei sind.

Dass das Bundesverfassungsgericht die 1999 beschlossene Regelung nicht nur für unvereinbar mit der Verfassung erklärte, sondern sogar für „nichtig“, ist eine deutliche Kritik an dem damaligen Gesetzgeber. Bemerkenswert ist auch für künftige Fälle, dass das Bundesverfassungsgericht der von der Politik vertretenen Meinung eine klare Absage erteilt, wonach eine sogenannte „unechte Rückwirkung“ unproblematisch sei. Auch in solchen Fällen bedürfe es einer ganz besonderen Begründung, so die Karlsru-

her Richter. „Die bloße Absicht, staatliche Mehreinkünfte zu erzielen, ist für sich genommen grundsätzlich kein den Vertrauensschutz betroffener Steuerpflichtiger überwindendes Gemeinwohlinteresse. Denn dies würde bedeuten, dass der Vertrauensschutz gegenüber rückwirkenden Verschärfungen des Steuerrechts praktisch leerliefe“, erklärten die Karlsruher Richter.

(IVD)

Mietminderung nicht statthaft

Kein Vermieter ist verpflichtet, seine Immobilien regelmäßig zu modernisieren. Insbesondere besteht keine Verpflichtung dazu, Modernisierungen in dem Umfang vorzunehmen, wie die wissenschaftliche Entwicklung und die Regeln der Technik und der Baukunst dies jeweils ermöglichen würden, wie ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) zeigt.

Die Mieter hatten ihre monatlich zu zahlende Bruttomiete über einen längeren Zeitraum um zehn Prozent gemindert und dies gegenüber dem Vermieter unter anderem mit Mängeln an der Trittschalldämmung begründet. Alltäglich seien sie permanent durch Wohngeräusche der über ihnen gelegenen Wohnung gestört. Der Vermieter hat geklagt und verlangte die Bezahlung der vom Mieter einbehaltenen Beträge. Das Amtsgericht (Bonn) gab dem Vermieter recht. Die Mieter legten Berufung gegen das Urteil ein und erwirkten ein Urteil zu ihren Gunsten vor dem Berufungsgericht, Landesgericht Bonn. Gegen dieses Berufungsurteil ging der Vermieter in Revision vor dem Bundesgerichtshof.

Der BGH bestätigte unter dem Aktenzeichen VIII ZR 85/09 das Urteil des Amtsgerichts und begründete sein Urteil damit, dass für das Bauvertragsrecht entwickelte Grundsätze nicht auf das Wohnraummietrecht übertragbar seien. Die Mietminderungen der Mieter sind nicht begründet und die Einbehalte müssen an den Vermieter nachentrichtet werden. Maßgebend, so die Urteilsbegründung der Richter, seien die üblichen Vorschriften und DIN-Normen zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes. Die hier geltende DIN 4109 sei eingehalten worden.

(Landesbank Berlin)



Verschollener Mieter

Ohne gerichtlichen Titel darf kein Vermieter eine Wohnung räumen. Dies gilt laut eines Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) unter dem Aktenzeichen VIII ZR 45/09 selbst dann, wenn der Aufenthaltsort des Mieters nicht bekannt ist und er die Wohnung nach erfolgter Kündigung nicht mehr nutzen darf. Andernfalls müssen sie unter Umständen für die Kosten der entsorgten Einrichtung aufkommen.

Im konkreten Fall war ein Mieter mehrere Monate lang nicht auffindbar. Die Angehörigen meldeten ihn bei den Behörden gar als vermisst. Nachdem die Vermieterin vergeblich auf Mietzahlungen gewartet hatte, kündigte sie den Mietvertrag fristlos. Sie verschaffte sich Zugang zur Wohnung, nahm sie in Besitz und entsorgte einen Teil des Mobiliars. Den Rest lagerte sie bei sich ein. Nach seiner Rückkehr klagte der Mieter auf Schadensersatz für beschädigte und verschmutzte Gegenstände. Ein Gutachter legte die Summe von 62 000 Euro fest. Nachdem Vorinstanzen die Klage abgewiesen hatten, gab der BGH dem Mieter nun Recht.

Dem Gericht zufolge handelt es sich beim rechtswidrigen Verhalten der Vermieterin um eine verbotene Selbsthilfe, die zum Schadensersatz verpflichtet. Durch die eigenmächtige Räumung hat sie den vorgesehenen juristischen Weg verlassen und sich damit schuldig gemacht. Die Räumung bedarf grundsätzlich einer Räumungsklage, die bei abwesenden Mietern hilfsweise öffentlich zugestellt werden muss.

(Immwelt)

Mängelansprüche gegen Bauträger

Der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe hat am 19. August 2010 unter dem Aktenzeichen VII ZR 113/09 eine gewichtige Entscheidung im Bereich des Bauträgersrechts gefällt. Es wurde das Recht der Erwerber wegen Baumängeln den Kaufvertrag rückabzuwickeln klarer umgrenzt. Die Mängelverfolgung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beschränkt deren Rückabwicklungsrecht grundsätzlich nicht. Weiterhin hat der BGH geklärt, dass Verjährungsfristen für

Rückabwicklungen nicht durch zeitgleich laufende Verhandlungen der WEG gehemmt werden. Gerade bei großen Bau-trägerobjekten kommt es durch die notwendige Einbindung von Sachverständigen zur Baumängelerfassung und Ursachenklärung sowie der Vielzahl der betroffenen Parteien oft zu langjährigen, zähen Rechtsstreitigkeiten. Hier ist die Verjährungsfrage immer wieder streitentscheidend. Mit der BGH-Entscheidung finden siebenjährige Baumängelstreitigkeiten zu einem der größten Berliner Bau-trägersanierungsobjekte der Nachwendzeit ihren vorläufigen Höhepunkt.

Nach ständiger Rechtsprechung war und ist es möglich, dass eine WEG die gemeinschaftliche Verfolgung von Mängelansprüchen gegenüber dem Veräußerer übernimmt. Für dieses „Ansichziehen“ der Gewährleistungsansprüche genügt ein Mehrheitsbeschluss der WEG. Das Recht einzelner Wohnungseigentümer, aufgrund von Baumängeln die Rückabwicklung des Kaufvertrages zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Der BGH bekräftigt mit seiner Entscheidung, dass es den Wohnungseigentümern nach wie vor möglich ist, eine eigene Frist zur Beseitigung der Mängel an den Veräußerer zu stellen. Hat parallel dazu eine WEG bereits Forderungen an den Veräußerer zur Mängelbeseitigung gestellt, so liegt noch kein Interessenkonflikt vor, der die Ansprüche Einzelner bescheidet. Für den Bau-träger bedeutet dies, dass zeitgleich von WEG als auch Einzeleigentümern Ansprüche zur Mängelbeseitigung geltend gemacht werden können.

Ansprüche auf Mängelbeseitigung gegen einen Bau-träger verjähren im Normalfall nach fünf Jahren. Verhandlungen verlängern die Verjährungsfristen, bis es zu einer Einigung in der Sache kommt oder die Verhandlungen endgültig abgebrochen werden. Ungeklärt war bisher, ob Verhandlungen der WEG auch die Verjährung der Rückabwicklungsansprüche der einzelnen Erwerber verhindern. Der Bundesgerichtshof stellt in seiner aktuellen Entscheidung klar heraus, dass die Verhandlungen des Bau-trägers mit der WEG nur die Mängelbeseitigungsansprüche jedoch nicht die Rückabwicklungsansprüche einzelner Erwerber berühren. Diese Ansprüche verjähren, wenn die Erwerber nicht rechtzeitig handeln.

Der Mängelbeseitigungsanspruch des Erwerbers erlischt nach altem Schuldrecht (Kaufverträge vor 2002) mit Ablauf

der eigens gesetzten Mängelbeseitigungsfrist, nach neuem Schuldrecht (Kaufverträge ab 2002) durch nachfolgende Rückabwicklungserklärung. Hiermit sind die Voraussetzungen für den großen Schadensersatz (Rückabwicklung) geschaffen, auf den die WEG grundsätzlich keinen Einfluss mehr ausüben und auch nicht der Verjährung entziehen kann. Wird der Erwerber nicht weiter tätig, verjährt dieser Anspruch eigenständig. Für Bau-träger bedeutet diese rechtliche Trennung, dass bei erheblichen Mängeln im Gemeinschaftseigentum zwischen dem Anspruch der Eigentümer auf Mängelbeseitigung, der von der WEG gemeinschaftlich verfolgt werden kann, und dem hierauf gestützten Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages klar unterschieden werden müssen. Diese haben nicht nur unterschiedliche inhaltliche Voraussetzungen, sondern auch getrennte Verjährungsfristen.

(Lill Rechtsanwälte)

Mietvertragsende: Senioren bleiben

Bislang war es in der mietvertraglichen Praxis bei Pflege- und Seniorenimmobilien üblich, dass diese bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt zurückzugeben sind. Dieser Praxis tritt nunmehr das für das Wohn- und Betreuungsvertrags-gesetz (WBVG) zuständige Bundesfamilienministerium in einer Stellungnahme vom 19. August 2010 entgegen. Die neuen Erkenntnisse resultieren aus einer Anfrage beim Ministerium durch FPS Rechtsanwälte & Notare und Avivre Consult GmbH. Hintergrund ist eine Mandatierung zur Umstrukturierung einer städtischen Einrichtung des Betreuten Wohnens. Der Mietvertrag, der mit einem privaten Investor abgeschlossen wurde, endet in etwa drei Jahren. Im Rahmen der Umstrukturierung implementieren Avivre und FPS die neuen Regelungen des WBVG, einem Verbraucherschutzgesetz für Einrichtungen des Betreuten Wohnens und der stationären Pflege.

Da der Vermieter bei Beendigung des Vertrages auf die Erfüllung der vertraglichen Pflichten der besenreinen, geräumten Übergabe bestand, musste geklärt werden, was nach dem Ablauf des Vertrages mit den über 200 Bewohnerinnen und Bewohnern geschieht. Von



Recht und Steuern

besonderer Bedeutung ist die Situation allein deswegen, weil die Eigentümer in der Regel die Einrichtung nicht direkt an Bewohner vermieten, sondern an einen gewerblichen Zwischenmieter (Betreiber), der erst dann an die Bewohner weitervermietet. Aufgrund der hohen Auslastung der Heime im Einzugsgebiet, können auf die Eigentümer bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Betreiber erhebliche Schwierigkeiten zukommen, da die Einrichtung bis zum Mietvertragsende nicht ohne Bewohner übergeben werden kann.

Das Ministerium vertritt nun die Ansicht, dass bei einer Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Betreiber der Eigentümer verpflichtet ist, in die Bewohnerverträge einzutreten, soweit es um die Wohnraumüberlassung geht. Dies gilt für Pflegeheime und Einrichtungen des Betreuten Wohnens gleichermaßen. Der Betreiber bleibt demgegenüber verpflichtet, die bisherigen Pflege- und Betreuungsleistungen weiterhin zu erbringen. Nur mit einer solchen Interpretation würde dem Willen des Gesetzgebers Rechnung getragen, dass den Bewohnern einer Einrichtung ein nochmaliger Umzug nicht mehr zugemutet werden soll und somit ein Verbleiben in der Einrichtung bis zum Ableben der Bewohner sichergestellt wäre.

Hergeleitet wird dies aus einer analogen Anwendung des § 5 Abs. 2 WBVG in Verbindung mit § 565 BGB. In § 5 Abs. 2 WBVG ist geregelt, dass der Käufer einer Pflegeeinrichtung in die bisherigen Bewohnerverträge des ursprünglichen Eigentümers mit den Bewohnern eintreten muss, soweit es den Wohnraum betrifft; dabei wird auf die Vorschriften der §§ 566 bis 567 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) verwiesen. Jedoch fehlt im WBVG ein Verweis auf den Übergang des Mietverhältnisses mit den Bewohnern auf den Eigentümer bei einem gewerblichen Zwischenmietverhältnis, wie es in § 565 BGB geregelt ist.

Ungeachtet dessen beruft sich das Bundesfamilienministerium auf den Rechtsgedanken des § 565 BGB. Bei dieser Rechtslage würden sich sämtliche Vermieter von Pflegeheimen und Einrichtungen des Betreuten Wohnens umstellen müssen, da § 565 Abs. 3 BGB ausdrücklich bestimmt, dass die Regelung zum Übergang der Bewohnerverträge auf den Eigentümer bei Beendigung des Mietvertrages mit dem Betreiber zwin-

gend ist. Für Investoren beziehungsweise Eigentümer von Pflegeeinrichtungen ist es bei dieser Rechtslage zur Absicherung des Investments notwendig, sich mit dem Betreiber vertraglich auf eine Betriebsübernahme bei Ende des Mietverhältnisses zu einigen.

Der Betreiber wird sich diesem Ansinnen regelmäßig nicht versperren, denn er ist auf den Eigentümer angewiesen, wenn er weiter gegenüber den Bewohnern seine Pflege- und Betreuungsleistungen erbringen muss. Damit der Eigentümer seine Verhandlungsposition gegenüber dem Altbetreiber oder potenziellen neuen Betreibern nicht verschlechtert, muss er sich frühzeitig nach einer neuen Lösung umsehen, um die Leistungsteilung zu verhindern. Ein Managementvertrag zur Übernahme des Betriebes mittels einer Vorratsgesellschaft kann eine bessere Alternative sein, als sofort einen Nachfolgebetreiber zu finden. Wirtschaftlich betrachtet bietet der Managementvertrag einen um bis zu fünf Prozent vom Umsatz höheren Cash-Flow nach Miete für den Vermieter. Für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses wird der Eigentümer nicht umhin kommen, einen kommissarischen Ersatzbetreiber dauerhaft vorzuhalten.

(FPS Rechtsanwälte & Notare)

Kein Abzug für frühe haushaltsnahe Dienste

Die Einkommensteuer ermäßigt sich um Handwerkerkosten, wenn diese für Renovierungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten in einem inländischen Haushalt anfallen. Auch Gartenarbeiten gehören dazu. Die Ermäßigung beträgt 20 Prozent, höchstens jedoch 1 200 Euro pro Jahr. Solange allerdings der Käufer eines Hauses das Objekt noch nicht selbst bewohnt, weil es zum Beispiel vermietet ist, kann er die Steuervergünstigung nicht nutzen. So urteilte das Finanzgericht Münster unter dem Aktenzeichen 14 K 1141/08 E.

In dem entschiedenen Fall hatten die Kläger auf dem erworbenen Grundstück Gartenarbeiten durchführen lassen, bevor sie das darauf stehende Gebäude nach Räumung durch die Verkäuferin in Besitz nahmen. Erst sehr viel später bezogen sie das Haus und gründeten dort damit einen eigenen Haushalt. Nach

Angaben des Gerichts hätte es eine steuerliche Anerkennung der Kosten für die Gartenarbeiten erfordert, dass bereits zum Zeitpunkt der Gartenarbeiten ein Haushalt der Steuerpflichtigen im betroffenen Objekt existierte.

(Wüstenrot)

Bei Tod des Mieters

Nach dem Tod des Mieters erlischt der Mietvertrag nicht. Er wird entweder mit im Haushalt lebenden Personen oder den Erben fortgesetzt. Allerdings können sowohl die Nachfolger als auch der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Nach § 563 BGB treten Ehegatten oder andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, in den Mietvertrag ein, es sei denn, sie erklären innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Das Eintrittsrecht besteht nur für Personen, die im Haushalt des bisherigen Mieters wohnen.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er vom endgültigen Eintritt Kenntnis erlangt hat, außerordentlich kündigen. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, § 575a Abs. 3 S. 1 BGB. Es kommt auf den rechtzeitigen Zugang der Kündigung an: Nur wenn sie am dritten Werktag oder früher zugeht, kann die Kündigung zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam werden. Geht sie später zu, wird die Kündigung erst zum Ende des dritten Monats fällig, der auf den Zugang folgt.

Treten beim Tod des Mieters keine im Haushalt lebenden Personen im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis ein, so wird es mit den Erben fortgesetzt. Allerdings haben sowohl der Vermieter als auch die Erben das beschriebene Sonderkündigungsrecht. Ist der Nachlass überschuldet, so werden alle Erben, sobald sie von der Erbschaft erfahren, in der Regel das Erbe ausschlagen. Aber auch bei nicht überschuldeten Nachlässen ist es mitunter schwierig, die Erben festzustellen, weil keine lebenden Verwandten bekannt sind oder Streit über die Auslegung von Testamenten besteht.



In diesen Fällen besteht für den Vermieter, der ein Interesse hat, die Wohnung neu zu vermieten, das Problem, dass er nicht weiß, an wen er die Kündigung richten soll. Dann muss notfalls die Anordnung einer Nachlasspflegschaft gemäß § 1960 BGB beantragt werden.

Die Nachfolger haften nicht nur für die ab dem Tod des Mieters anfallenden Mieten, sondern auch für zuvor aufgelaufene Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis (§ 563b Abs. 1 BGB). Darüber hinaus fallen oft mehr als drei Monatsmieten nach dem Tod an, weil die Erben versäumen, die Wohnung zügig zu kündigen. Hierbei spielen zwei besondere Tücken eine Rolle: Erben mehrere Personen gemeinsam, so müssen grundsätzlich alle Miterben die Kündigungserklärung unterschreiben (Palandt-Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 564 Rn. 7). Kündigt umgekehrt der Vermieter, muss er die Kündigung an alle Miterben richten. Wird dies versäumt, ist die Kündigung unwirksam. Die Folgen sind besonders schlimm, wenn sich dies erst nach langer Zeit herausstellt.

Erklärt ein Erbe die Kündigung, so kann dies als Annahme der Erbschaft ausgelegt werden. Denn die Annahme der Erbschaft kann auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen (Palandt-Edenhofer, BGB, 69. Aufl., § 1943 Rn. 2). Er verliert dann die Möglichkeit, das Erbe auszuslagern, was gerade bei überschuldeten oder möglicherweise überschuldeten Nachlässen von Bedeutung ist. Um das Erbe und die damit verbundene Haftung doch nicht anzutreten, muss dann zunächst die Annahme der Erbschaft angefochten werden, und zwar in der Regel innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnis von den Anfechtungsgründen (§ 1954 BGB).

(Kanzlei Szary, Breuer, Westerath & Partner)

Rückschneiden der Hecke

Hauseigentümer müssen Hecken oder Bäume an der Grundstücksgrenze so weit zurückschneiden, dass sie den Nachbarn nicht mehr beeinträchtigen. Die meisten Bundesländer regeln in Landesgesetzen, welche Grenzabstände und Höhen einzuhalten sind. Aber auch wenn solche Regelungen nicht existieren oder nicht

mehr durchsetzbar sind, muss es der Nachbar nicht hinnehmen, dass Pflanzen in den Himmel wachsen, entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen V ZB 130/09.

Im verhandelten Fall hatte der Eigentümer einer Doppelhaushälfte in Bayern weniger als zwei Meter von der Grenze zum Nachbarn entfernt eine Thujenhecke gepflanzt, die inzwischen über sieben Meter hochgewachsen war. Nach dem bayerischen Nachbarrecht hätte der Nachbar beim gegebenen Grenzabstand keine Hecke über zwei Meter hinnehmen müssen. Allerdings hatte er es versäumt, dies rechtzeitig innerhalb von fünf Jahren zu monieren. Der zwischenzeitliche neue Eigentümer lehnte es daher ab, die Hecke zurückzuschneiden, zumal er diese nicht selbst gepflanzt habe. Das Landgericht München I gab ihm Recht. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung jedoch auf und stellte klar, dass Eigentümer im gesamten Bundesgebiet – auch wenn landesrechtliche Regelungen nicht greifen – bestehende Beeinträchtigungen des Nachbarn beseitigen müssen. Dabei spiele es keine Rolle, wer die Hecken und Bäume gepflanzt hat, da spätere Eigentümer als „Zustandsstörer“ zum Rückschnitt verpflichtet seien.

(Wüstenrot)

Wegerecht – keine Werbungskosten

Wenn die Zufahrt eines vermieteten Grundstücks über ein Nachbargrundstück führt und der Vermieter des Grundstücks dafür an den Nachbarn eine einmalige Zahlung leistet, kann er diesen Betrag nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. So entschied das Finanzgericht Niedersachsen unter dem Aktenzeichen 15 K 472/08. Die Kläger hatten auf ihrem Grundstück ein Gebäude errichtet und es vermietet. Um den Zugang zum Gebäude zu verbessern, durften sie – und damit auch ihre Mieter – das benachbarte Grundstück als Zufahrtsweg nutzen. Eine entsprechende Zufahrtsbaulast wurde in das Grundbuch eingetragen. An den benachbarten Eigentümer zahlten sie dafür eine Entschädigung in Höhe von 7 125 Euro, die sie beim Finanzamt vergeblich als sofort abziehbare Werbungskosten geltend machten. Das Finanzgericht stufte die

Entschädigung als nachträgliche Anschaffungskosten des Grund und Bodens ein. Da dieser keiner Abnutzung unterliegt, könnten die Kosten nicht zu Werbungskosten führen. Weil der Fall von grundsätzlicher Bedeutung ist, wurde die Revision zugelassen, sodass sich auch der Bundesfinanzhof noch mit diesem Sachverhalt beschäftigen wird.

(Wüstenrot)

Heimarbeit erlaubt

Mangels Arbeitsplatz im Büro oder in der Firma sind viele Menschen darauf angewiesen, zu Hause zu arbeiten. Oft handelt es sich dabei um Selbstständige und Existenzgründer. Nicht immer sieht es der Vermieter gern, wenn eine Wohnung auf diese Weise genutzt wird. Doch der Bundesgerichtshof hat in dieser Hinsicht unter dem Aktenzeichen VIII ZR 165/08 ein mieterfreundliches Grundsatzurteil gefällt.

Der Fall: Ein Eigentümer wollte seinem Mieter die gewerbliche Nutzung einer Zwei-Zimmer-Wohnung untersagen. Er zitierte dazu den Mietvertrag, in dem ausdrücklich davon die Rede war, dass dieses Objekt ausschließlich „zu Wohnzwecken“ dienen solle. Tatsächlich aber ging der Ehemann und Vater von dort aus seinen Geschäften als selbstständiger Immobilienmakler nach. Deswegen erhielt er eine fristlose Kündigung, nachdem er zuvor auf eine schriftliche Aufforderung, die gewerbliche Nutzung zu unterlassen, nicht reagiert hatte. Der Fall ging durch drei Instanzen.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Mieter zwar verpflichtet sei, dem Eigentümer nach außen reichende geschäftliche Aktivitäten zu melden. Der sei jedoch zu einer Duldung verpflichtet, „wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt“. Im konkreten Fall sei das genau so, denn der durchschnittliche Kunde knüpfte den Kontakt zum Makler per Telefon oder Internet, besuche diesen aber in der Regel nicht im Büro. Berufliche Aktivitäten unauffälliger Art, so die Richter, fallen noch unter den Begriff des Wohnens – etwa die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors und die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)