

Recht und Steuern

Trennung nach gemeinsamen Hausbau

Trennen sich nichteheliche Partner, kann es wie bei einer Ehescheidung zu vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen kommen. Dies ist vor allem der Fall, wenn die Partner gemeinsam ein Eigenheim gebaut haben. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen XII ZR 190/08 kann man verlangen, einen Teil seiner Eigenleistungen und Bauzuschüsse vergütet zu erhalten, wenn durch sie ein dauerhafter Vermögenszuwachs beim Ex-Partner eingetreten ist.

Im entschiedenen Fall beteiligte sich ein Mann finanziell und durch hohe Eigenleistungen am Bau eines Hauses, das der Partnerin alleine gehörte. Nach ihrer Trennung verlangte der Mann einen Wertausgleich für die von ihm erbrachten Leistungen. In den ersten beiden Gerichtsinstanzen kam er damit nicht durch. Der Bundesgerichtshof sah aber die Rechtslage anders.

Die Leistungen des Mannes gingen weit über die üblichen Beiträge zum gemeinsamen Lebensunterhalt hinaus und hätten zu einem dauerhaften Vermögenszuwachs bei der Frau geführt. Außerdem habe das Haus der Alterssicherung der Partner gedient. Es müsse daher ein angemessener Ausgleich erfolgen.

Die Partner hatten vor dem Hausbau notariell geregelt, dass ein Wertausgleich nach der Trennung der Partner erfolgen solle, falls sie keine gemeinsamen Kinder haben. Obwohl inzwischen eine Tochter geboren und damit die notarielle Vereinbarung gegenstandslos war, dürfe der Mann nicht leer ausgehen, entschied das Gericht.

(Wüstenrot)

Zustimmung zur Kautionsübertragung

Hat der Erwerber einer Immobilie gegenüber dem Mieter einen Anspruch auf Leistung der Kautionsübertragung, wenn der Voreigentümer die Kautionsübertragung an den Mieter zurückgeleitet hatte? Vor dieser Frage stand der Bundesgerichtshof (BGH), die er unter dem Aktenzeichen VIII ZR 206/10 (LG Berlin) letztinstanzlich zu

entscheiden hatte. Der beklagte Mieter hatte mit Vertrag vom 6. September 1991 eine Wohnung gemietet und sich in einer „Ergänzungsvereinbarung zum Mietvertrag“ zur Gewährung einer Sicherheit „für alle Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter“ verpflichtet. Die Kautionsübertragung war durch Verpfändung eines Kontoguthabens bei einer bundesdeutschen Sparkasse zu erbringen und ist auch erbracht worden.

Die Erwerberin (Klägerin im Rechtsstreit) kaufte das Grundstück im März 2007. In § 5 Abs. 3 des Kaufvertrages ist geregelt, dass der Verkäufer dem Käufer die vom jeweiligen Mieter geleistete Sicherheit einschließlich Zinsen zu übertragen habe. Weiter heißt es dort unter anderem „Der Verkäufer hat den jeweiligen Mieter/Pächter unverzüglich, spätestens jedoch binnen 14 Tagen nach Beurkundung dieses Vertrags schriftlich vom Verkauf zu unterrichten und dessen schriftliche Zustimmung zur Übertragung der Sicherheit einzuholen.“ Diesem Verlangen kam der Mieter nicht nach.

Im Wege der Klage wurde er aufgefordert, der Übertragung der Kautionsübertragung auf die Klägerin (Erwerberin) zuzustimmen. Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des klagenden Erwerbers hatte Erfolg. Die hiergegen eingelegte Revision blieb erfolglos.

Der BGH hat hierzu ausgeführt: Grundsätzlich bestehe kein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Leistung einer im Mietvertrag vereinbarten Kautionsübertragung, wenn der Mieter die Kautionsübertragung bereits an den Voreigentümer als früheren Vermieter geleistet habe. Mit der Erfüllung des Anspruchs auf Leistung der Kautionsübertragung erlösche dieser Anspruch. Auch sei der Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet, der Übertragung der Kautionsübertragung auf den Erwerber zuzustimmen. Denn einer solchen Zustimmung des Mieters bedürfe es in der Regel nicht, weil der Erwerber kraft Gesetzes in die Rechte und Pflichten aus der Kautionsübertragung eintrete.

Von diesen Grundsätzen will der BGH aufgrund der besonderen Umstände im vorliegenden Fall eine Ausnahme machen und hat deshalb eine Verpflichtung des beklagten Mieters bejaht, die vereinbarte Kautionsübertragung nunmehr an die Klägerin zu leisten. Dazu sei der Beklagte

nach Treu und Glauben verpflichtet, weil er einer Übertragung der gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin abgegebenen Verpfändungserklärung auf die Klägerin nicht zugestimmt und daraufhin die Kautionsübertragung zurückgehalten hatte. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war die Kautionsübertragung in der Weise geleistet worden, dass der Beklagte die Verpflichtungserklärung nur zugunsten der Voreigentümerin persönlich abgegeben hatte und deshalb die am Mietverhältnis nicht beteiligte Bank nicht ohne Zustimmung des verpfändenden Beklagten (Mieters) zur Auszahlung des Sparguthabens an die Erwerberin verpflichtet war.

Aus diesen Umständen habe das Berufungsgericht mit Recht abgeleitet, dass der Beklagte jedenfalls nach Treu und Glauben verpflichtet war, der Übertragung der Kautionsübertragung auf die Klägerin als neue Pfandgläubigerin zuzustimmen, weil die Übertragung der persönlich für den Alteigentümer bestellten Sicherheit faktisch nur mit einer Mitwirkungshandlung des Beklagten zu bewirken war.

(IVD Süd)

Keine Vorschrift zur Gartenpflege

Vertragliche Formulierungen bieten mitunter Raum für unterschiedliche Auslegungen. So waren Mieter und Vermieter eines Grundstücks verschiedener Auffassung, was unter einer ordnungsgemäßen Gartenpflege zu verstehen ist. Beide Parteien waren jeweils der Meinung, es sei im Vertrag ganz klar geregelt, welche Pflichten man zu erfüllen habe. So hieß es, der Mieter habe sich um die Pflege des Gartens zu kümmern. Tue er das nicht, so könne auf seine Kosten eine Firma damit beauftragt werden.

Nach einiger Zeit stellte der Vermieter fest, dass aus dem von ihm geschätzten englischen Rasen eine Wiese mit Klee und Unkraut geworden war. Das wollte er nicht so ohne weiteres hinnehmen. Er sah in dieser Verwilderung des Rasens einen klaren Vertragsbruch und forderte den Einsatz von Profis, um den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Doch nacheinander entschieden das Amts- und das Landgericht Köln unter dem Aktenzeichen 1 S 119/09, dass dem

Eigentümer kein „Direktionsrecht“ hinsichtlich der Gartengestaltung zustehe. So viel Freiheit müsse gestattet sein, dass jeder nach seinem Geschmack vorgehe. Wörtlich hieß es: „Wenn demgemäß die Beklagten eine Wiese mit Wildkräutern einem englischen Rasen vorziehen, ist diese Veränderung nicht auf eine Vernachlässigung des Gartens im Sinne des Mietvertrages zurückzuführen.“ Nur bei einer offensichtlichen Vernachlässigung dürfe der Vermieter einschreiten.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Nicht auf die Straße

Erhalten Arbeitslose staatliche Leistungen für ihren Lebensunterhalt, kann von ihnen in der Regel nicht verlangt werden, eine selbstbewohnte Immobilie zu verkaufen. Dasselbe gilt, wenn der Arbeitssuchende Miteigentümer eines Hauses ist, in dem nahe Angehörige wohnen. So urteilte das Sozialgericht Stade unter dem Aktenzeichen S 17 AS 521/10). Im entschiedenen Fall war eine arbeitslose Frau Miterbin ihres verstor-

benen Vaters. Ihr gehörte dadurch mit ihrer Mutter das elterliche Haus. Darin wohnte die Mutter, die mit ihrer Rente und den Mieteinnahmen aus der Wohnung im Obergeschoss die auf dem Haus lastenden Darlehen bediente. Die Tochter erhielt zunächst nur ein rückzahlbares Darlehen für ihren Lebensunterhalt. Sie bekam dabei die Auflage, den Verkauf des elterlichen Hauses durchzusetzen, damit sie aus dem auf sie entfallenden Erlös ihren Lebensunterhalt bestreiten könne.

Das Sozialgericht Stade entschied, dass dies eine „besondere Härte“ darstellen würde und daher nicht verlangt werden könne. Die Mutter sei mit ihren Einnahmen nicht in der Lage, das Haus alleine zu übernehmen und die Tochter auszuzahlen. Es sei der Tochter nicht zuzumuten, die Versteigerung des Hauses zu beantragen, falls die Mutter nicht zum Verkauf bereit ist. Damit würde sie nämlich im Ergebnis ihre Mutter auf die Straße setzen. Die beantragten Leistungen müssten ihr daher als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden.

(Wüstenrot)

Mietminderung im Vorfeld regeln

Modernisieren oder sanieren Vermieter ihr Objekt, kann dies die Mieter während der Bauphase mehr oder weniger stark beeinträchtigen. Um Streit zu vermeiden, sollten Mieter und Vermieter vor größeren Baumaßnahmen regeln, inwieweit die Miete während der Arbeiten gemindert werden kann. Nach einem Urteil des Landgerichts München unter dem Aktenzeichen 14 S 9823/11 ist eine solche Vereinbarung zulässig, weil damit für beide Seiten eine klare Rechtslage geschaffen werde.

Im entschiedenen Fall hatte ein Mieter während der umfassenden Sanierung der Immobilie lediglich die Nebenkosten bezahlt, obwohl er sich mit dem Vermieter vor Beginn der Arbeiten darauf verständigt hatte, die Kaltmiete während der Bauphase nur um 30 Prozent zu mindern. Er vertrat die Ansicht, dass er an die getroffene Vereinbarung nicht gebunden sei, weil das Gesetz zum Schutz der Mieter solche Regelungen verbiete. Die mit dem Umbau verbundenen Beeinträchtigungen seien auch wesentlich größer gewesen, als er zunächst angenommen habe.

Da eine Einigung mit dem Vermieter nicht zustande kam, kündigte dieser den Mietvertrag wegen der aufgelaufenen Mietrückstände. Das Gericht bestätigte die erfolgte Kündigung. Die getroffene Vereinbarung sei wirksam, da sie sich auf konkret bevorstehende Beeinträchtigungen des Mieters bezog. Solche Vereinbarungen lasse das Gesetz zu.

Unzulässig seien nur Regelungen, die das Recht des Mieters generell einschränken, die Miete bei erheblich verminderter Wohnqualität zu mindern. Die getroffene Vereinbarung sei sinnvoll, weil damit für beide Seiten Rechts- und Planungssicherheit erreicht werde. Die durchgeführten Arbeiten hätten sich auch im vereinbarten Rahmen gehalten, sodass für den Mieter erkennbar war, welche Beeinträchtigungen auf ihn zukommen. Da dieser schuldhaft seine vertraglichen Pflichten verletzt habe, sei der Vermieter berechtigt gewesen, den Mietvertrag zu kündigen.

(Wüstenrot)

Werbungskosten bei langjähriger Renovierung

Wer wenig Geld zur Verfügung hat und eine Immobilie in Eigenregie renovieren und dann vermieten will, der braucht dafür mehr Zeit als jemand, der sich den Einsatz von Fachbetrieben leisten kann. Dafür hat das Finanzamt Verständnis und erkennt in der Regel über längere Zeit die Verluste durch vorab entstandene Werbungskosten an. Doch irgendwann erschöpft sich die Geduld des Fiskus.

Im vorliegenden Fall hatte ein Mann von seinem Vater eine Immobilie geerbt. Aus zwei vorhandenen Wohnungen – eine davon ohne Bad – wollte er eine einzige Wohneinheit mit zirka 150 Quadratmetern entstehen lassen. Lange Zeit erkannte das Finanzamt die geltend gemachten Werbungskosten an. Doch ab dem dritten Jahr seit Beginn der Renovierungsarbeiten wollte es nicht mehr „mitspielen“.

Es fehle bei dem Steuerzahler an einer nachvollziehbaren Absicht, irgendwann auch wirklich Einkünfte zu erzielen,

stellte die Behörde fest. Zum einen renovierte er schon über einen erheblichen Zeitraum, zum anderen seien auch kaum Bemühungen um eine Vermietung nach dem Abschluss der Arbeiten zu erkennen.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen IX R 3/10 entschied der Bundesfinanzhof zugunsten des zuständigen Finanzamts. Während der gesamten Vorbereitungs- und Renovierungszeit habe der Eigentümer im Abstand von sieben Jahren lediglich zwei Vermietungsanzeigen geschaltet. Auch sei kein Makler beauftragt worden.

Das spreche alles nicht unbedingt dafür, dass eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliege. Für Bauherren in ähnlicher Lage empfiehlt es sich deswegen, ihre Vermietungs- und Renovierungsbemühungen gut zu dokumentieren, um diese im Streitfall auch gegenüber den Finanzgerichten nachweisen zu können.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)