

## Recht und Steuern

### Bundesgerichtshof billigt Berliner Kappungsgrenze

Der Bundesgerichtshof hat am 4. November 2015 eine Verordnung des Landes Berlins gebilligt, mit der Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 Prozent begrenzt wurden. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes unterstützt den Trend, die verfehlte Wohnungsbaupolitik des Staates auf dem Rücken der privaten Investoren auszutragen. Nach dem Rückzieher der Bauministerkonferenz bezüglich der Aussetzung der EnEV-Verschärfung ist dies eine weitere vergebene Chance für die Belegung der Investitionen in den Mietwohnungsmarkt. Eine noch größere Zurückhaltung bei den Mietwohnungsinvestitionen dürfte damit absehbar sein. In dem Verfahren entschieden die Richter einen Streit um eine Mieterhöhung von 20 Prozent. Der betroffene Mieter einer Wohnung in Wedding lehnte die Zahlung mit dem Verweis auf eine Verordnung des Berliner Senats von 2013 ab. Demnach darf die Monatsmiete in einem laufenden Mietverhältnis in der gesamten Hauptstadt innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen. Die Konferenz der Bauminister hat trotz eines Antrages aus Bayern, Berlin, Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen beschlossen, die Erhöhung der EnEV-Anforderungen zum 1. Januar 2016 nicht auszusetzen. Nach Berechnungen wäre eine Gefährdung der Klimaschutzziele bei einer Aussetzung jedoch unwahrscheinlich. Dies wird beim BGH-Urteil vollkommen außer Acht gelassen, die Investitionshemmnisse werden zementiert.

(BFW – Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobiliengesellschaften)

### Klage gegen Rotlicht

Ein Mieter unterhielt in einer gewerblich genutzten Immobilie eine heilgymnastische Massagepraxis. Dann wurden zu seinem Ärger in dem selben Objekt Räume an ein „Massageinstitut“ der anderen Art vermietet. Der Betreiber der Heilpraxis war der Meinung, es handle sich um einen Prostitutionsbetrieb, welcher der Nachbarschaft nicht zuzumuten sei. Er minderte deswegen die Miete und erhielt vor dem Landgericht auch Recht. Doch der Bundesgerichtshof beurteilte den

Fall im Revisionsverfahren grundlegend anders. Ein Bordellbetrieb stelle nicht automatisch einen Mangel dar, der eine Mietminderung rechtfertige. Es müssten schon konkrete Feststellungen getroffen werden, worin sich die daraus resultierenden Störungen äußern. Generell habe ein gewerblicher Mieter ohne nähere Bestimmung im Vertrag keinen Anspruch auf einen bestimmten Mix von Mietern oder ein bestimmtes Niveau innerhalb der Immobilie. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen XII ZR 122/11).

(LBS Infodienst)

### Parkettverfärbung gilt nicht

Wenn der vertragsgemäße Gebrauch einer Mietwohnung nicht mehr in vollem Umfang möglich ist, dann besteht prinzipiell die Möglichkeit der Mietminderung. Allerdings erwarten Gerichte dabei schon einen gewissen Mindestgrad der Beeinträchtigung. Das ist bei einer Kondenswasserbildung und daraus resultierender leichter Verfärbung eines Parkettbodens nicht der Fall. (Amtsgericht München, Aktenzeichen 474 C 2793/12).

Ein Ehepaar bemerkte, dass unterhalb der Balkontüren seiner Wohnung Feuchtigkeit eindrang und sich diese am Rande des Parketts sammelte. Die Folge dieser winzigen Wasserpfützen waren dunkle Verfärbungen des Bodens. Den Mietern missfiel das. Sie bemängelten die optische Beeinträchtigung und minderten ihre monatlichen Zahlungen um fünf Prozent. Das entsprach im konkreten Fall einem Betrag von rund 55 Euro. Der Eigentümer wehrte sich dagegen. Seine Argumentation: Sollte es überhaupt zu Schäden gekommen sein, dann vielleicht deswegen, weil die Mieter zu wenig heizten oder sonst nicht aufmerksam genug waren. Rein optische Beeinträchtigungen von so geringem Ausmaß rechtfertigten keine Mietminderung, entschied das zuständige Amtsgericht. Die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung sei – selbst wenn man den Sachvortrag der Mieter als wahr zugrunde lege – nur unerheblich beeinträchtigt. Die ebenfalls im Verfahren geäußerte Vermutung, dass sich Schimmel unter den Flecken befinde, reiche nicht für Forderungen aus. Dafür benötige man schon genauere Anhaltspunkte.

(LBS Infodienst)

### Eigener Hausstand bei Mama?

Die doppelte Haushaltsführung ist bei Berufstätigen durchaus begehrt, denn auf diesem Wege sind Reisekosten, Verpflegungsmehraufwand und Ausgaben für die Zweitwohnung am Beschäftigungsort steuerlich absetzbar. Auch jemand, der den Erstwohnsitz bei seinen Eltern hat, kann dafür unter Umständen infrage kommen. So ist ein höchstrichterliches Urteil zu interpretieren. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen VI R 10/12)

Ein Mann unterhielt an seinem früheren Studien- und jetzigen Beschäftigungsort eine Wohnung, war aber gleichzeitig mit Erstwohnsitz im Elternhaus gemeldet. Deswegen vertrat er die Meinung, er könne in seiner Steuererklärung die doppelte Haushaltsführung als Werbungskosten geltend machen. Das zuständige Finanzamt lehnte das mit der Begründung ab, es handle sich bei dem Elternhaus nicht um einen vollwertigen Erstwohnsitz. Der Steuerpflichtige benutzte dort gemeinsam mit Mutter und Schwester Küche-, Ess- und Wohnzimmer. Der Bundesfinanzhof wies auf die Tatsache hin, dass ein Erstwohnsitz am Heimatort tatsächlich der Mittelpunkt der Lebensführung sein müsse. Im konkreten Fall stehe fest, dass der Kläger wesentliche Räume wie Schlaf-, Bade- und Arbeitszimmer für sich alleine benutzte. Das vormalige Elternhaus habe sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zu einem Mehrgenerationenhaus gewandelt, innerhalb dessen sehr wohl ein eigener Hausstand unterhalten werden könne. Grundsätzlich sei eine solche Einschätzung allerdings immer nur unter Berücksichtigung der individuellen Wohnsituation möglich.

(LBS Infodienst)

### Hobbyraum darf nicht zum Wohnen genutzt werden

Eine Eigentümergemeinschaft muss es nicht hinnehmen, dass einzelne Räume der Anlage anders genutzt werden, als dies in der Teilungserklärung vorgesehen ist. Die Wüstenrot Bausparkasse, ein Unternehmen des Vorsorge-Spezialisten Wüstenrot & Württembergische, weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes (V ZR 178/14) hin.

Zum Zankapfel wurden Räume im Untergeschoss, die als Wohnung vermietet waren. Der Eigentümer von zwei Wohnungen im Haus wehrte sich dagegen und berief sich dabei auf die Teilungserklärung, in der die Räume im Untergeschoss als Hobbyräume und Keller ausgewiesen waren. Damit dürften die Räume nicht zum Wohnen genutzt werden, entschied das Gericht. Laut dem Urteil könnten die übrigen Eigentümer gegen unerlaubtes Wohnen vorgehen, da sie stärker beeinträchtigt seien als bei einer zweckentsprechenden Nutzung.

Der verklagte Vermieter argumentierte, dass seine Räume im Untergeschoss schon seit Jahrzehnten als Wohnung genutzt würden und sich seither niemand dagegen gewehrt habe. Der gegen ihn geltend gemachte Anspruch sei daher verjährt und verwirkt. Damit kam er jedoch vor Gericht nicht durch. Dieses stellte darauf ab, dass der klagende Eigentümer seine Wohnungen erst vor wenigen Jahren erworben habe und die Räume im Untergeschoss danach neu vermietet wurden. Er hatte damit Anlass, für die Zukunft auf einer zulässigen Nutzung der Räume zu bestehen, auch wenn sich sein Voreigentümer mit den Wohnverhältnissen abgefunden hatte.

(Wüstenrot Bausparkasse)

## Risiko-LV-Beiträge keine Werbungskosten

Wer ein Mietgrundstück kauft, schließt oftmals eine Risiko-Lebensversicherung ab, um für den Kauf aufgenommene Darlehen abzusichern. Die entsprechenden Versicherungsprämien stellen jedoch keine Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg (Az.: 6 K 6147/12).

Im Streitfall war für das Gericht kein Risiko ersichtlich, das durch die Vermietung bedingt war. Dass die Risiko-Lebensversicherung Darlehen absicherte, die der Kläger zur Finanzierung des Kaufs eines Mietwohngrundstücks einsetzte, sei unerheblich. Stattdessen seien die Aufwendungen den Kosten der privaten Lebenssphäre zuzuordnen und somit steuerlich unbeachtlich. Der Kläger habe die Beiträge für die Versicherung auch für die Erhaltung und

Bildung seines Vermögens geleistet. Dies sei eine private Mitveranlassung für den Abschluss der Lebensversicherung, deren Anteil an den Kosten der Versicherung nicht berechnet oder auch nur geschätzt werden könne. Das Gericht hat die Revision an den Bundesfinanzhof zugelassen (Az. IX R 35/14).

(Wüstenrot Bausparkasse)

## Platz wurde wegen Lärmbelästigung gesperrt

Wer zuerst da war, der hat die älteren Rechte. Das ist häufig der Ansatz der Gerichte, wenn sie über Lärmbelästigungen von Anwohnern durch Gottesdienstläuten, Kuhglocken und dergleichen entscheiden müssen. Ist aber ein „Traditionsgewerbe“ vorübergehend geschlossen gewesen und soll dann wieder eröffnet werden, kann der oben genannte Vorteil dahin sein, weil die heute geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden müssen. (Verwaltungsgericht Freiburg, Aktenzeichen 3 K 1170/11).

Innerhalb eines Parks war fast die ganze Nachkriegszeit, rund 60 Jahre lang, ein öffentlich zugänglicher Minigolfplatz unterhalten worden. Dann wurde er vorübergehend geschlossen und schließlich erneut betrieben. Das war der Zeitpunkt, an dem einige Nachbarn ins Spiel kamen. Sie monierten eine zu starke Lärmbelastung und beantragten im Laufe einer gerichtlichen Auseinandersetzung die vorübergehende Schließung des Platzes. Dagegen setzte sich die Stadt als Betreiberin (durch eine Tourismus

GmbH) zur Wehr. Die Richter ordneten eine sofortige Schließung der Anlage an. Die Grenzen der hier anzuwendenden Richtlinie für Freizeitlärm seien klar überschritten und deswegen könnten den Nachbarn die Geräusche nicht mehr länger zugemutet werden. Die von den Anwohnern geltend gemachten Gesundheitsbeschwerden wie Herzrhythmusstörungen und Tinnitus seien zwar nicht glaubhaft nachgewiesen, aber auch ohne derartige Atteste reiche es für eine Schließung wegen Lärmbelästigung, bis eventuell eine anwohnerverträglichere Lösung gefunden sei.

(Wüstenrot Bausparkasse)

## Hausverkäufer muss über versteckte Mängel aufklären

Der Verkäufer eines Hauses muss vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages auf bedeutsame versteckte Mängel hinweisen. Andernfalls haftet er dem Käufer auf Schadensersatz, selbst wenn im Kaufvertrag die Gewährleistung für Mängel ausgeschlossen wurde. Das gilt auch für verwildertes Wurzelwerk im Garten, wie aus einem aktuellen Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf (I-21 U 82/13) hervorgeht.

Im entschiedenen Fall war der Garten von Bambuswurzeln durchwuchert. Der versteckte Mangel sei für den Käufer von so wesentlicher Bedeutung gewesen, dass er das Haus bei Kenntnis der Sachlage nicht zum vereinbarten Kaufpreis gekauft hätte.

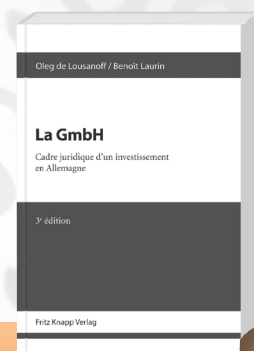
(Wüstenrot Bausparkasse)

## Deutsches GmbH-Recht

in einer zweisprachigen Ausgabe: synoptisch angeordnet **deutsch-französisch**

### La GmbH / Das GmbH-Gesetz

Von Oleg de Lousanoff und Benoît Laurin  
3., neu bearbeitete Auflage 2011.  
672 Seiten, gebunden, 84,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-2958-5.



Fritz Knapp Verlag | 60553 Frankfurt

Postfach 70 03 62 | Telefon (069) 97 08 33-21  
Telefax (069) 707 84 00 | vertrieb@kreditwesens.de

Mehr Infos unter  
[www.kreditwesens.de](http://www.kreditwesens.de)