

## Recht und Steuern

### Fotovoltaikanlage rasch überprüfen

Hauseigentümer können Mängel einer Fotovoltaikanlage nur bis zu zwei Jahre nach dem Erwerb erfolgreich reklamieren. Wurden jedoch bei einer nicht fachgerechten Montage auch Teile des Daches beschädigt, kann man die Sanierung des Daches noch bis drei Jahre nach Entdeckung des Schadens beim Lieferanten der Anlage durchsetzen. Das ergibt sich aus einem Urteil des Oberlandesgerichts München (14 U 91/15). Der Eigentümer eines Reihenhauses hatte im entschiedenen Fall reklamiert, dass die Fotovoltaikanlage auf dem Dach seines Hauses nicht fachgerecht montiert wurde. Durch zu lange Schrauben seien auch Teile des Daches beschädigt worden. Das war ihm allerdings erst mehr als zwei Jahre nach der Montage aufgefallen. Obwohl ein Sachverständiger die Mängel bestätigte, wies das Gericht den geltend gemachten Entschädigungsanspruch teilweise ab. Die mit dem Kauf der Anlage verbundenen Gewährleistungsansprüche verjährten nämlich bereits nach zwei Jahren.

Laut dem Urteil handelt es sich bei der installierten Fotovoltaikanlage weder um ein Bauwerk, noch um ein fest eingebautes Bauelement, bei dem eine fünfjährige Verjährungsfrist gelten würde. Diese Voraussetzung läge nur vor, wenn die Anlage für den Bestand und die Benutzbarkeit des Reihenhauses von wesentlicher Bedeutung wäre. Das sei jedoch nicht der Fall. Dennoch gab das Gericht der Klage teilweise statt und verurteilte den Lieferanten der Anlage, die Kosten für die Dachsanierung zu ersetzen. Der klagende Eigentümer könne nämlich dafür Ausgleich verlangen, dass sein Eigentum beschädigt wurde. Dieser Anspruch verjähre erst drei Jahre, nachdem er vom Schaden erfahren habe. (Wüstenrot Bausparkasse)

### Zweitwohnungssteuer mit Grenzen bei Verheirateten

Etliche deutsche Kommunen fordern von den Menschen, die innerhalb ihrer Gemeindegrenzen eine Zweitwohnung unterhalten, die Entrichtung einer Zweitwohnungssteuer. Das ist

auch höchststrichterlich gebilligt. Doch kann auf die Erhebung dieser Steuer in manchen Situationen verzichtet werden – zum Beispiel bei Verheirateten, die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung unterhalten müssen (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 13/14).

Ein Mann hatte gemeinsam mit seiner Ehefrau den Hauptwohnsitz in einer Gemeinde außerhalb Hamburgs – nämlich an dem Ort, an dem die Frau arbeitete. Er selbst war allerdings in Hamburg beschäftigt und musste deswegen in der Hansestadt eine Nebenwohnung anmieten, in der er sich an zwei bis drei Tagen pro Woche aufhielt. Das meldete er auch ordnungsgemäß bei den Behörden an, woraufhin er Zweitsteuer bezahlen sollte. Dem Fiskus schien die berufliche Nutzung nicht ausreichend nachgewiesen. Der Bundesfinanzhof entschied in letzter Instanz, dass der Mann diese Steuer nicht entrichten müsse. In dieser Fallkonstellation sei es nicht nötig, die in der Nebenwohnung verbrachten Zeiten haargenau aufzurechnen. Es liege auch keine verfassungsrechtlich problematische Ungleichbehandlung gegenüber einem Unverheirateten vor, denn schließlich bringe die Ehe im Gegenzug auch etliche Verpflichtungen zur finanziellen Fürsorge für den Partner mit sich.

(LBS Infodienst)

### Kaufpreisaufteilung ist umstritten

In einem Kaufvertrag für eine Immobilie wird der Kaufpreis meist zwischen Gebäude und Grundstück aufgeteilt. Dem hat das Finanzamt bei der Berechnung der Absetzung für Abnutzung (AfA) grundsätzlich zu folgen (Bundesfinanzhof, Az. IX R 12/14). Bei einer Immobilie, die vermietet wird, kann die AfA die Einkommensteuer vermindern. Doch nur der Kaufpreisanteil, der auf das Gebäude oder die Wohnung entfällt, kann der AfA zugrunde gelegt werden. Der Grund und Boden unterliegt keinem Wertverzehr, kann sich also im Prinzip nicht abnutzen. Die Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken ist daher von jeher Anlass zu Streitigkeiten zwischen Steuerzahlern und Finanzämtern.

Grundsätzlich muss die Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag die realen

Wertverhältnisse wiedergeben und wirtschaftlich haltbar sein. Auch eine wesentliche Diskrepanz zu den amtlichen Bodenrichtwerten würde es laut Bundesfinanzhof nicht ohne Weiteres rechtfertigen, diese an die Stelle der vereinbarten Werte im Kaufvertrag zu setzen oder die Aufteilung des Kaufpreises zu schätzen. Dagegen sprechen könnten etwa wertbeeinflussende Tatbestände wie zum Beispiel eine neue Nachbarschaftsbebauung oder eine Veränderung der Marktlage.

(Wüstenrot Bausparkasse)

### Hoher Kredit für Sanierung ist zumutbar

Wenn größere Sanierungsarbeiten an einer Immobilie fällig werden, dann hat die Eigentümergemeinschaft drei Möglichkeiten: Sie verfügt über genügend Rücklagen, um die Summe sofort bezahlen zu können, sie kassiert von den einzelnen Eigentümern eine Sonderumlage oder sie nimmt einen Kredit auf. Letzteres hält die Rechtsprechung durchaus für legitim (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 244/14). Eine Wohneigentümergeinschaft (WEG) mit über 200 Einheiten kam nicht darum herum, die Fassade der Wohnanlage neu zu gestalten, zumal auch gleichzeitig eine Wärmedämmung fällig war. Die WEG beschloss daraufhin, rund 900 000 Euro aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage zu verwenden und zusätzlich einen Kredit in Höhe von 1,3 Millionen Euro aufzunehmen.

Eine Wohnungseigentümerin war mit dieser Entscheidung nicht einverstanden und versuchte, diesen Kredit zu verhindern. Sie hielt die langfristige Laufzeit von zehn Jahren für unangemessen und wegen des möglichen Ausfalls einzelner Eigentümer für zu riskant. Die Richter des Bundesgerichtshofes gestanden der Eigentümerin zwar zu, dass eine solch hohe Schuldenaufnahme nur mit großer Zurückhaltung erfolgen dürfe. Alle relevanten Umstände des Einzelfalles müssten abgewogen und die Interessen der unterschiedlichen Eigentümer berücksichtigt werden. Doch grundsätzlich könne auch ein derartig hoher Kredit möglich und im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung vertretbar sein.

(LBS Infodienst)

## Recht und Steuern

### Gebäudeversicherung des Eigentümers schützt Mieter

Auch wenn der Mieter selbst einen Brand verursacht hat, kann es sein, dass der Vermieter über seine Versicherung für den Schaden aufkommen muss. So sieht es zumindest ein höchstrichterliches Urteil (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 191/13). Der Fall: Die zwölfjährige Tochter eines Ehepaares hatte einen Küchenbrand verursacht. Sie hatte Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzt und dann kurzfristig das Zimmer verlassen. Das Öl entflammte, es kam zu einem Brand. Anschließend wurde darum gestritten, welche Versicherung denn eigentlich für das Begleichen dieses aus leichter Fahrlässigkeit entstandenen Schadens zuständig sei. Die Haftpflichtversicherung der Eltern? Die Gebäudeversicherung des Vermieters? Man konnte sich nicht einigen.

Ein entscheidender Faktor für die BGH-Richter war es, dass die betroffenen Mieter (wie alle anderen Mieter) zuvor für die Gebäudeversicherung auf dem Wege der Umlage aufgekommen waren. Der Brandschaden passe zudem in den vereinbarten Versicherungsschutz. Aus diesen beiden Gründen sei es dem Eigentümer zuzumuten, dass er diese Versicherung auch tatsächlich in Anspruch nehme und so den Mangel an der Mietsache beseitige.

(LBS Infodienst)

### Mieter muss Rauchmeldereinbau dulden

Es klingt im ersten Moment paradox: Selbst wenn ein Mieter in einer Wohnung bereits auf eigene Faust Rauchmelder eingebaut hat, kann er dazu verpflichtet werden, eine spätere, zusätzliche Anbringung von Rauchmeldern durch den Vermieter zu dulden. Das ist der Tenor einer höchstrichterlichen Entscheidung. Nur so könne eine einheitliche Ausstattung einer Immobilie gewährleistet werden, heißt es in dem Urteil des Bundesgerichtshofs, Aktenzeichen VIII ZR 290/14.

Ein Mieter sah es nicht ein, warum ihn der Eigentümer seiner Wohnung dazu zwingen wollte – unter Berufung auf die Bauordnung des Landes Sachsen-

Anhalt – Rauchwarnmelder einzubauen. Hatte er doch in Eigenregie bereits für eine solche Ausstattung gesorgt – und seiner Meinung nach damit genug getan, um im Brandfalle für einen frühzeitigen Alarm zu sorgen. Der Wunsch des Vermieters schien ihm deswegen völlig unverständlich und überflüssig. Doch der Vermieter beharrte darauf.

Weil die Parteien sich nicht einigen konnten, wurde der Fall am Ende sogar dem Bundesgerichtshof vorgelegt. Zu seiner Überraschung musste der Mieter schlussendlich den Einbau dulden. Der zuständige Zivilsenat des BGH entschied, es handle sich hier um eine bauliche Veränderung, die zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Immobilie führe und die Wohnverhältnisse verbessere. Warum aber dann die Doppel-Ausstattung? Das habe mit späteren Wartungsarbeiten zu tun, stellten die Richter fest. Es sei im Sinne der Sicherheit und der Einheitlichkeit besser, wenn nicht jeder Mieter seine eigenen Geräte anbringe, sondern alle Wohnungen über eine identische Ausstattung verfügen.

(LBS Infodienst)

### Steuerbefreiung für Familienheime im Erbfall

Familienheime sind im Erbfall steuerfrei, wenn sie vom erbenden Ehepartner oder den Kindern selbst bewohnt werden. Diese Selbstnutzung muss in der Regel innerhalb einer Frist von sechs Monaten beginnen, welche aber unter bestimmten Voraussetzungen auch verlängert werden kann. Das ergibt sich aus einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH), Az. II R 39/13. Darüber hinaus ist der Erwerb des Alleineigentums bei einer Erbauseinandersetzung steuerfrei.

Grundsätzlich wird von einer Selbstnutzung für eigene Wohnzwecke ausgegangen, wenn der Erbe innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten in das Familienheim einzieht. Maßgeblich sind eine angemessene Zeit nach dem Erbfall und die Absicht zur Selbstnutzung des Hauses. Ein Einzug erst nach Ablauf der sechs Monate ist laut BFH möglich, wenn der Erbe darlegen kann, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug nicht früher möglich war und

warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat.

Ein solcher Grund kann zum Beispiel eine Erbauseinandersetzung zwischen den Erben oder die Klärung von Fragen zum Erbfall sein. Andere Umstände wie eine Renovierung sind unter besonderen Voraussetzungen möglich, etwa wenn nach Beginn der Renovierungsarbeiten ein gravierender Mangel entdeckt wird, der vor Einzug beseitigt werden muss und so einen Einzug innerhalb der Sechsmonats-Frist verhindert. Muss der Erbe später aus zwingenden Gründen – zum Beispiel eine Pflegebedürftigkeit – wieder ausziehen, bleibt die Steuerfreiheit auch dann gewahrt, wenn es innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren geschieht. Wird einer der Erben im Rahmen einer Erbauseinandersetzung alleiniger Eigentümer und zieht in das Haus ein, erhöht sich sein steuerfreies Vermögen um die übernommenen Teile – unabhängig davon, ob dies innerhalb der sechsmonatigen Frist erfolgt oder später.

(Wüstenrot Bausparkasse)

### Heizen liegt im Ermessen des Mieters

Es gehört zu den absoluten Selbstverständlichkeiten für die meisten Mieter: In der kalten Jahreszeit können sie (zumindest zu den gängigen Zeiten) frei entscheiden, ob und wie stark sie ihre Wohnung heizen. Anders war es bei einer Mieterin in Dortmund. Ihre Therme wurde von der Nachbarwohnung aus bedient. Eine Wärmezufuhr fand also auch nur statt, wenn dortw aufgedreht war. Ein unzumutbarer Zustand, meinte die Betroffene – und bekam recht (Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 413 C 10946/13).

Im Urteil heißt es wörtlich: „Essenzielle eines Mietvertrages im nördlichen Mitteleuropa ist, dass jeder Mieter in der klar definierten Messperiode seine Räume nach eigener Entscheidung beheizen kann und insoweit nicht auf die Mitwirkung eines Wohnungsnachbarn angewiesen ist.“ Die Mieterin habe dieses Heizproblem vor dem Einzug nicht erkennen können, weil durchaus eine Therme in ihrer Wohnung vorhanden war, allerdings nur für Warmwasser, wie sie später feststellte.

(LBS Infodienst)