

RECHT & STEUERN

Mieterhöhung: tatsächliche Größe ist entscheidend

Immer wieder kommt es vor, dass die im Mietvertrag genannte Größenangabe für eine Wohnung falsch ist. Häufig werden zu viele Quadratmeter genannt, manchmal auch zu wenige. Nun wurde vom Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 266/14) entschieden, wie mit einer solch irrtümlichen Zahl im Falle einer späteren Mieterhöhung umzugehen ist. Bei dem verhandelten Fall war im Vertrag für eine Mietwohnung lediglich von einer Wohnfläche von 156,95 Quadratmetern die Rede, obwohl die tatsächliche Größe des Objekts 210,43 Quadratmeter betrug. Diese Differenz spielte zunächst keine Rolle, keine der Parteien thematisierte sie.

Im Zuge einer späteren Mieterhöhung beschloss der Eigentümer jedoch, bei der Berechnung des Mietzinses erstmals die wahre Größe zu Grunde zu legen. Ob und in welchem Umfang er das durfte, darüber wurde in mehreren Gerichtsinstanzen gestritten.

Die Richter stellten in ihrer Entscheidung fest, dass sich der Vermieter im Falle einer Mieterhöhung an der tatsächlichen Größe der Wohnung orientieren dürfe. Allerdings müsse er trotzdem die gesetzlich vorgesehene Kappungsgrenze einhalten, könne also den Preis nicht unbegrenzt nach oben treiben. In diesem Urteil verabschiedeten sich die Juristen auch von der bis dahin praktizierten Toleranzgrenze, die eine Abweichung der Wohnungsgröße von zehn Prozent vorsah. Darauf legte der Senat Wert, auch wenn es den konkreten Fall nicht betraf.

(LBS Infodienst)

Beseitigung von Schäden sind Werbungskosten

Beseitigt ein Vermieter nach dem Kauf einer Eigentumswohnung die vom Mieter verursachten Schäden, können die Kosten hierfür sofort als Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Das besagt ein Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf (Aktenzeichen 11K 4274/13E). In dem konkreten Urteilsfall hatte das zuständige Finanzamt aufgrund der geltenden Gesetzeslage zunächst eine andere Auffassung vertreten: Demnach gehören laut Gesetz Instandsetzungs- und

Modernisierungsaufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes anfallen, zu den Herstellungskosten, wenn sie 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen.

Als Teil der Herstellungskosten können sie nur langsam abgeschrieben werden und gehören nicht zu den Werbungskosten. Das sah das Finanzgericht anders: In der Gesetzesbegründung seien keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass der Gesetzgeber auch die Beseitigung von Schäden nach Erwerb bei den Herstellungskosten erfassen wollte. Somit können diese Kosten als Werbungskosten geltend gemacht werden. Die Revision an den Bundesfinanzhof hat das Finanzgericht zugelassen, da über diesen Sonderfall bisher höchstrichterlich nicht entschieden worden sei.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Vorsicht bei eigenmächtiger Sanierung

Halten einzelne Wohnungseigentümer eine Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums für erforderlich, müssen sie einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft herbeiführen. Ohne Beschluss dürfen sie in der Regel nicht selbst Hand anlegen und können daher keinen Kostenersatz von der Gemeinschaft verlangen. Dies geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen V ZR 246/14) hervor. In dem Fall ging es um eine ältere Wohnanlage mit erheblichem Sanierungstau.

Die Gemeinschaft beschloss eine Sanierung, die sich weitgehend an dem Plan eines Architektenbüros orientierte. Allerdings sah dieser im Hinblick auf die Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich auch eine Sanierung der Kellersohle vor. Dazu war die Gemeinschaft wegen der damit verbundenen hohen Kosten zunächst nicht bereit. Vielmehr wollte man abwarten, ob die anderen beschlossenen Maßnahmen ausreichten, um die Feuchtigkeit zu beheben. Da die Kellerwände feucht blieben, sanierte der Eigentümer der Souterrainwohnung in der Folgezeit die Kellersohle auf eigene Faust und verklagte die Gemeinschaft, ihm die entstandenen Kosten zu ersetzen. Damit kam er jedoch vor Gericht nicht durch.

Laut dem Urteil war der Eigentümer der Souterrainwohnung nicht berechtigt, ohne

entsprechenden Beschluss gemeinschaftliches Eigentum zu sanieren. Vielmehr hätte er einen neuen Beschluss der Gemeinschaft herbeiführen müssen, da die seitherigen Maßnahmen nicht ausreichten, um die Feuchtigkeit zu beseitigen. Falls die Gemeinschaft die erforderliche Sanierung der Kellersohle weiterhin abgelehnt hätte, bestand die Möglichkeit, den notwendigen Beschluss gerichtlich zu ersetzen. Auf dieses Vorgehen dürfe man nur ganz ausnahmsweise verzichten, wenn unmittelbar ein Schaden drohe und nicht mehr rechtzeitig ein Beschluss gefasst werden könne, stellte das Gericht klar. Doch auch in diesem Fall müsse man sich an den Verwalter wenden, damit dieser die erforderlichen Sofortmaßnahmen veranlasst.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Wenn der Investor kündigt

Auch die Gesellschafter einer Investorengemeinschaft können mit dem Hinweis auf Eigenbedarf ein Mietverhältnis kündigen. Mit diesem Urteil des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen VIII ZR 232/15) wurde die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt, nachdem es in untergeordneten Instanzen Zweifel daran gegeben hatte. In dem verhandelten Fall erwarb eine aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Mehrfamilienhaus, sanierte die Wohnungen und verkaufte diese. Im Falle einer noch nicht sanierten Wohnung sprach man den Mietern nach über 30 Jahren die Kündigung aus.

Die Begründung: Es bestehe Eigenbedarf für die Tochter eines der Gesellschafter. Das Landgericht München lehnte dies ab. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts dürfe aus Gründen des Bestands- und Verdrängungsschutzes einem Mieter von vorneherein nicht wegen Eigenbedarfs eines Mitglieds beziehungsweise dessen Angehörigem die Kündigung aussprechen. Der Bundesgerichtshof sah das nicht so und blieb bei seiner bisherigen Rechtsprechung, die eine solche Kündigung möglich machte. Anspruch auf Eigenbedarf könnten zwar nur natürliche Personen geltend machen, allerdings unterscheiden sich die Gesellschafter einer GbR in dieser Hinsicht auch nicht allzu sehr von einem privaten Hauseigentümer oder einer Erbengemeinschaft.

(LBS Infodienst)