

## Recht und Steuern

### Räumungsklage auch gegen Mitbewohner

Weigert sich ein Mieter trotz Kündigung des Mietverhältnisses, die Wohnung zu verlassen, so muss der Vermieter ein Räumungsurteil erwirken. Mit diesem vollstreckbaren Titel kann er dann einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung der Wohnung beauftragen. Dabei muss er darauf achten, dass das Räumungsurteil neben dem eigentlichen Mieter auch andere relevante, im Haushalt lebende Personen erfasst. Das können beispielsweise der Ehepartner oder die volljährigen Kinder sein.

Verklagt der Vermieter lediglich den Hauptmieter, so kann er gegen die Angehörigen, die in zulässiger Weise in dessen Haushalt wohnen, keine Räumung durchsetzen, urteilte das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg unter dem Aktenzeichen 33 M 8070/05. Auch der Bundesgerichtshof (BGH) hatte bereits ähnlich entschieden. Als der Gerichtsvollzieher mit Möbelwagen und Packern vor der Tür stand, wehrte sich der Ehemann einer Mieterin gegen die Räumung. Da dieser nicht im Mietvertrag genannt war, hatte der Vermieter gegen ihn auch nicht auf Räumung geklagt. Der BGH sah das jedoch in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen IXa ZB 29/04 anders. Ein Vermieter einer Wohnung kann aus einem Räumungstitel gegen den Mieter nicht gegen einen Dritten vollstrecken, der im Titel nicht aufgeführt, aber gleichwohl Mitbesitzer der Wohnung ist.

(Quelle Bausparkasse)

### Verzögerung des Grundbucheintrags

Bauträger können künftig mit Schadensersatzansprüchen gegen den Staat rechnen, wenn Kaufpreiszahlungen wegen unzumutbarer Verzögerungen beim Grundbucheintrag nicht eingehen und dadurch ein Zinsschaden entsteht. Ein entsprechendes Urteil erging am 11. Januar 2007 vom Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen III ZR 302/05. Die Makler- und Bauträgerverordnung sieht vor, dass der Bauträger erst nach dem Grundbucheintrag über Geld für ein Projekt verfügen kann. Dies konnte

in der Praxis teilweise über zwei Jahre dauern.

Wie der BGH begründet, habe jede Behörde die Amtspflicht, Anträge mit der gebotenen Beschleunigung zu bearbeiten. Könne dies wegen Überlastung der zuständigen Beamten nicht gewährleistet werden, so hätten nicht nur die zuständige Behörde (Amtsgericht), sondern auch die übergeordneten Stellen (Landgericht, Oberlandesgericht, Justizministerien) Abhilfe zu schaffen. In dem vom BGH entschiedenen Fall wurde die Grundbuchsicherung erst nach einem Jahr und acht Monaten vorgemerkt.

(BFW)

### Schuldzinsen als Werbungskosten

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit seinem Urteil vom 12. Oktober 2005 – nachzulesen im Bundessteuerblatt 2006, Seite 407 – nochmals bestätigt: Schuldzinsen für ein Darlehen, das für Modernisierungen an einem vermieteten Gebäude verwendet wird, sind sofort abzugsfähige Werbungskosten. Auch der Verkauf des Objekts ändert daran nichts.

Das Bundesfinanzministerium hatte die Meinung des obersten deutschen Steuergerichts bisher zum Teil anders interpretiert. Schuldzinsen dieser Art hatte es nicht berücksichtigt, wenn die Immobilie verkauft und der Erlös nicht zur Tilgung der Schulden des Verkäufers verwendet worden war. Diese Haltung gibt es aufgrund des aktuellen BFH-Urteils nun auf, wie aus einem Schreiben des Ministeriums vom 3. Mai 2006, Bundessteuerblatt I, Seite 363, hervorgeht. Demnach sollen die Grundsätze des BFH-Urteils in allen noch offenen Fällen angewandt werden.

(Wüstenrot)

### Stimmrecht des WEG-Verwalters

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann, auch wenn er selbst kein Miteigentümer ist, als Stellvertreter eines Eigentümers an der Beschlussfassung über seine erneute

Bestellung mitwählen. Vor dem Oberlandesgericht Hamm klagte ein Teil einer WEG gegen die Wahl eines Verwalters (Aktenzeichen 15 W 142/05). Der Fall: Bei einer Eigentümerversammlung ließen sich mehrere Eigentümer durch den Verwalter vertreten. Dabei wurde auch über die Wiederwahl des Verwalters und die Verlängerung des Verwaltervertrages abgestimmt.

Laut Gemeinschaftsordnung bemaß sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen. Im betreffenden Fall hielt der Verwalter durch seine Vertretereneigenschaft mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Mit diesen Stimmen erfolgte auch seine Wiederwahl. Dagegen klagten die unterlegenen Wohnungseigentümer, allerdings erfolglos. Für das Gericht übte der Verwalter als Vertreter jeweils das Stimmrecht des Eigentümers aus. Weder das Stimmrechtsverbot in Paragraph 25 Abs. 5 WEG noch der Paragraph 181 BGB sei hier ein Hinderungsgrund.

(Quelle Bausparkasse)

### Zahlung von Erschließungskosten

Beim Kauf eines Grundstücks empfiehlt es sich, im Kaufvertrag zu vereinbaren, dass der Verkäufer noch nicht abgerechnete Kosten für bereits durchgeführte Erschließungsmaßnahmen zu bezahlen hat. Regelt der notarielle Kaufvertrag diesen Punkt nicht, muss der Käufer die Kosten übernehmen. In einem vom Oberlandesgericht Saarbrücken unter dem Aktenzeichen 4 U 377/05 entschiedenen Fall war im Kaufvertrag eines Wohnhauses ein entsprechender Passus enthalten.

Rund zwölf Jahre nach dem Kauf erhielt der Erwerber von der Gemeinde einen Beitragsbescheid für Abwasseranlagen, die zum Zeitpunkt des Kaufs bereits erstellt waren. Aufgrund dieses langen Zeitraums wehrten sich die Verkäufer dagegen, die Kosten zu übernehmen. Das Gericht verurteilte jedoch die Verkäufer aufgrund der Klausel im Kaufvertrag, den Beitragsbescheid zu bezahlen. Nach den vertraglichen Vereinbarungen seien die Verkäufer auf unbegrenzte Zeit verpflichtet, die Erschließungskosten für die bereits vor dem Verkauf durchgeführten Maßnahmen zu tragen.

(Wüstenrot)