

Recht und Steuern

Der Architekt und das Bautagebuch

Ein Architekt muss ein Bautagebuch führen, wenn er sich vertraglich zur Überwachung des Bauvorhabens verpflichtet hat. Dies geht aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28. Juli 2011 – Aktenzeichen VII ZR 65/10 – hervor. Kommt der Architekt dieser Pflicht nicht nach, kann der Bauherr das Architektenhonorar mindern.

Im vorliegenden Fall hatten der Bauherr und der Architekt vereinbart, dass für Inhalt und Umfang der vom Architekten geschuldeten Leistungen das Leistungsbild des § 15 Abs. 2 HOAI gelten soll. In dieser Vereinbarung erkannte der BGH die Verpflichtung des Architekten zum Führen eines Bautagebuches, weil dies zum Leistungsbild der Objektüberwachung (Leistungsphase acht) gehöre. Die Dokumentation im Rahmen eines Bautagebuches sei insbesondere bei Störungen des Bauablaufs oder Auseinandersetzungen mit anderen Baubeteiligten von großer Bedeutung. Das Dokumentationsinteresse des Bauherrn bestehe nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Bauten im Bestand, also bei Modernisierungsmaßnahmen, Instandsetzungen und Ausbau.

(Haus & Grund Deutschland)

Haftung des Baustoffhändlers

Großzügige Gewährleistungsfristen besichern im Falle der späteren Feststellung eines Warenmangels den Baumärkten und anderen Baustofflieferanten, die mit Verbrauchern Geschäfte machen, neue Haftungsrisiken. Denn im Juni 2011 hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) die Entscheidung des Bundesgerichtshofs revidiert.

Bisher galt laut Bundesgerichtshof (BGH) unter Aktenzeichen VIII ZR 211/07: Zwar hat der Verbraucher einen Anspruch auf mangelfreie Ware und damit auf entsprechenden Ersatz, doch die Kosten für eine erneute Beauftragung eines Handwerkers gehen zu seinen Lasten. Im zugrunde liegenden Fall hatte ein Wohnungsbesitzer selbst eingekauften Parkettboden durch einen Handwerker verlegen lassen. Erst nach getaner Arbeit

wurden Schäden am gekauften Bodenmaterial erkennbar. Der Käufer verlangte daraufhin vom Holzhändler den Austausch des Parkettbodens. Für dieses Begehren sah der BGH keine Rechtsgrundlage, sodass er es zurückwies.

Nach der EuGH-Entscheidung (Rechtsachen C-65/09 und C-87/09) haftet der Baustoffhändler im vorliegenden Fall nicht nur für die Mängelfreiheit der Ware, sondern ist auch zur Erstattung der Kosten für die erneute Beauftragung eines Handwerkers verpflichtet.

(Eimer Heuschmid Mehle)

Trennung von der Wasserversorgung

Wenn die Interessen der Allgemeinheit nachhaltig gefährdet sind, dann muss der Einzelne zum Beispiel in Kauf nehmen, dass seine Immobilie von der kommunalen Trinkwasserversorgung abgekoppelt wird. So entschieden es die Verwaltungsrichter in Gießen unter dem Aktenzeichen 8 L 1642/08, als eine Verkeimung des Trinkwassers drohte. Ein Grundstückseigentümer und die Behörden stritten seit geraumer Zeit darum, unter welchen Umständen der Wasseranschluss eines Hauses stillgelegt werden solle. Das betreffende Gebäude stand leer, es gab keine Durchspülung von Zu- oder Abfluss, deswegen hätte eine Verkeimung des gesamten Trinkwassernetzes gedroht. Nun ging es um die Frage, ob ein Abdröhen des Hausanschlusses ausreiche oder ob dieser komplett von der Versorgungsleitung abzutrennen sei. Auf letzteres drängten das Bauamt und der zuständige Wassermeister der Kommune. Sie befürchteten nämlich, dass die entstehenden Kolibakterien in die Hauptleitung zurückgedrückt werden könnten.

Es genüge in solch einem Fall nicht, lediglich den Haupthahn zur Hausinstallation zu schließen, entschied das Verwaltungsgericht. „Eine effektive Gefahrenabwehr kann nur durch das Trennen der Hausanschlussleitung von der Versorgungsleitung bewirkt werden“, hieß es im schriftlichen Urteil. Bestehe nämlich zwischen beiden nach wie vor eine Verbindung, dann könne es bei einem Rohrbruch oder bei einer anderen Störung zu einem Rücklauf kommen. Der Grundstückseigentümer selbst dürfe das erforderliche Kappen von der Trinkwas-

serversorgung nicht vornehmen. Das habe die Behörde zu veranlassen. (Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Haushaltsnahe Dienstleistung?

Die Lieferung von Essen an private Haushalte durch ein Unternehmen ist keine haushaltsnahe Dienstleistung, daher kann ein entsprechender Steuerbonus nicht in Anspruch genommen werden. Dies ist aus einer Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 15. Juli 2011 unter Aktenzeichen 14 K 1226/10 E zu schließen. Im vorliegenden Fall hatte ein älteres Ehepaar in seiner Einkommensteuererklärung Aufwendungen für gelieferte Mahlzeiten in Höhe von knapp 1900 Euro steuerlich geltend gemacht. Dies lehnte das Finanzamt ab. Die Anerkennung der Kosten für die Mahlzeitenlieferung als Aufwendung nach § 35a des Einkommensteuergesetzes scheiterte daran, dass die Zubereitung der Mahlzeiten nicht im Haushalt der Kläger erfolgt sei.

In der Urteilsbegründung führte das Finanzgerichts Münster an, dass der Steuerbonus nur in Anspruch genommen werden könne, wenn eine Dienstleistung im Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeübt oder erbracht werde und gab der Behörde recht. Die Mahlzeitenlieferung und Zubereitung sei zwar eine im Haushalt anfallende Arbeit, allerdings werde sie in diesem Fall nicht im Haushalt des klagenden Ehepaares, sondern im liefernden Unternehmen erbracht.

(Haus & Grund Deutschland)

Auskunftspflicht des Verwalters?

Wohnungseigentümer sollten an den Eigentümerversammlungen teilnehmen, um offene Fragen zu klären und an den Beschlüssen mitzuwirken. Tun sie dies nicht, können sie vom Verwalter nicht erwarten, dass er ihnen separat Auskünfte erteilt. Dies ist aus dem entsprechenden Urteil des Bundesgerichtshofs – Aktenzeichen V ZR 66/10 – zu schließen. Im entschiedenen Fall sah es der Eigentümer einer selbst genutzten Wohnung nicht für nötig an, die Eigentümerversammlungen zu besuchen. Er schickte aber laufend Schreiben an den Verwalter

und verlangte schriftliche Auskünfte und Unterlagen zur Jahresabrechnung und zu anderen Angelegenheiten der Verwaltung. Nachdem der Verwalter 98 Schreiben beantwortet und dabei zahlreiche Unterlagen übersandt hatte, weigerte er sich, weitere Fragen zu beantworten und bekam vor Gericht recht.

Laut Bundesgerichtshof kann ein einzelner Wohnungseigentümer grundsätzlich nur in der Eigentümerversammlung Auskunft zu offenen Fragen verlangen. Das Recht zur Auskunft könne nämlich nur von den Eigentümern gemeinschaftlich geltend gemacht werden, es sei denn, es handelt sich um Angelegenheiten, die ausschließlich einen Eigentümer gesondert betreffen. Nur wenn in der Eigentümerversammlung keine ausreichende Gelegenheit besteht, offene Fragen zu klären, müsse der Verwalter auch außerhalb der Versammlung einzelnen Eigentümern Auskünfte erteilen. Gewünschte Unterlagen könne ein Eigentümer grundsätzlich nur in den Geschäftsräumen des Verwalters einsehen.

(Wüstenrot)

Keine Grunderwerbsteuer bei Kauf nach Scheidung

Erwirbt jemand von seinem Ehepartner Grundvermögen, also ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung, unterliegt das normalerweise nicht der Grunderwerbsteuer. Nach dem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 23. März 2011 unter dem Aktenzeichen II R 33/09 bleibt ein derartiger Kauf zwischen Eheleuten unter bestimmten Voraussetzungen auch dann Grunderwerbsteuerfrei, wenn die Ehepartner zum Zeitpunkt des Kaufs bereits geschieden sind.

Im entschiedenen Fall hatten die Eheleute vereinbart, dass sie auch nach der Scheidung Miteigentümer ihres Wohnhauses bleiben. Danach nutzte einer von beiden das Objekt wie bisher. Er behielt sich ein notariell beglaubigtes Ankaufsrecht für den Anteil des anderen Ehegatten vor und machte davon nach der Scheidung auch Gebrauch. Diesen Vorgang betrachtete der BFH in seinem Urteil als Grunderwerbsteuerfrei. Er begründete das damit, dass nach der Gesetzgebung jede Vermögensauseinandersetzung begünstigt sei, die ihre

Ursache in der Scheidung habe. Auch im Urteilsfall sei es um eine solche Auseinandersetzung gegangen. Sie habe damit geendet, dass von dem Ankaufsrecht, das bei der Scheidung vereinbart worden war, Gebrauch gemacht wurde. Allerdings gilt diese günstige Eheleute-Regelung nur, solange der Kauf zwischen den geschiedenen Eheleuten selbst erfolgt.

(Wüstenrot)

Mietvertragskündigung wegen Abriss

Manche Immobilien befinden sich in einem beklagenswerten Zustand. Die Bausubstanz ist marode, das Dach undicht, die Raumaufteilung für eine sinnvolle Verwertung ungeeignet. In solchen Fällen denken Eigentümer oft über einen Abriss und einen Neubau an derselben Stelle nach. Doch was ist mit Mietern, die noch in dem Objekt leben und die Kündigung nicht akzeptieren? Diese müssen nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs – Aktenzeichen VIII ZR 155/10 – zurückstecken, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind.

Im zu entscheidenden Fall war eine fast 70 Jahre alte Wohnsiedlung in die Hände eines neuen Besitzers übergegangen. Der vertrat die Meinung, dass die ursprünglich nur als Behelfsheim errichtete Immobilie erhebliche Mängel aufweise und deswegen zumindest ein Teil der dazugehörigen Gebäude abgerissen werden müsse.

Als Grund führte er städtebauliche Defizite wie eine geringe bauliche Dichte und gravierende gebäudetechnische Mängel an – unter anderem beträchtliche Schäden an der Bausubstanz, unzulässig niedrige Raumhöhen sowie mangelnde Belichtung und Ausstattung. Den Mietern wurde die Kündigung ausgesprochen. Alle bis auf einen stimmten dem zu. Nun mussten die Gerichte durch drei Instanzen hindurch prüfen, ob auch dieser letzte Mieter die Wohnanlage zu räumen hatte.

Der Bundesgerichtshof stellte sich auf Grund der besonderen Umstände auf die Seite des Vermieters. Dessen Argument, eine Modernisierung komme mit Kosten von 1 250 Euro pro Quadratmeter fast genauso teuer wie Abriss und Neubau

(1 650 Euro), überzeugte die Karlsruher Richter. Dem Mieter sei im Kündigungsschreiben ausreichend deutlich mitgeteilt worden, „aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant“. Der Abriss stelle in diesem Falle eine angemessene wirtschaftliche Verwertung dar.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Kautions ist nicht für alles da

Es ist einem Immobilieneigentümer nicht erlaubt, eine Mietkaution zur Deckung aller möglichen infrage kommenden Ansprüche gegenüber seinem Mieter zu verwenden – zum Beispiel für die Begleichung von Anwaltskosten. Ganz im Gegenteil: Der Eigentümer muss sich eng an die vertraglich vorgesehenen Zwecke halten, so entschied das Landgericht Duisburg unter dem Aktenzeichen 13 S 58/10.

Die Parteien hatten sich auf ein verpfändetes Sparguthaben geeinigt, das für die Laufzeit des Vertrages als Mietkaution dienen sollte. Nach einem Wasserschaden in der Immobilie stritten Eigentümer und Mieter, wer dafür verantwortlich sei. Im Laufe der Auseinandersetzung wurde den Mietern sogar die Kündigung ausgesprochen und die Wohnung schließlich von diesen zurückgegeben. Die Mieter verlangten daraufhin die Freigabe ihrer Kautions. Der Eigentümer verweigerte dies mit der Begründung, er werde ohnehin nach dem Ende des laufenden Gerichtsverfahrens einen Anspruch auf Erstattung der Anwaltskosten haben.

Die Richter des Landgerichts Duisburg machten dem Vermieter klar, dass er über die zurückgehaltene Summe nicht nach Belieben verfügen könne. Wörtlich hieß es: „Die Mietsicherheit dient der Absicherung des Vermieters gegen Mietausfälle und zur Sicherung seines Anspruches auf Durchführung der Schönheitsreparaturen sowie seiner Ansprüche auf Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache. Nicht vom Sicherungszweck umfasst ist (...) ein Anspruch auf Erstattung der Kosten der Rechtsverteidigung wegen unberechtigter gerichtlicher Inanspruchnahme durch den Mieter.“

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)