

Recht und Steuern

Verteilungsschlüssel für Heizkosten

Gerade in kalten Wintern mit hohen Heizkosten wird in Eigentümergeinschaften immer wieder heftig darüber diskutiert, was denn der gerechteste Verteilungsschlüssel sein könnte. Die einen plädieren dafür, sich möglichst stark am messbaren Verbrauch des Einzelnen zu orientieren. Die anderen fordern eine Einbeziehung der Wohnfläche. Bei einer Eigentümergeinschaft in Sachsen-Anhalt kam es per Mehrheitsbeschluss zu einer Veränderung des Verteilungsschlüssels. Zuvor waren die Heizkosten zu 100 Prozent nach Verbrauch abgerechnet worden, danach flossen 30 Prozent über den Wohnflächenanteil in die Gesamtsumme ein.

Genau das focht einer der Eigentümer an und scheiterte. Der Festkostenansatz von 30 Prozent, so hieß es im Urteil des Bundesgerichtshofs unter Aktenzeichen V ZR 221/09, beruhe auf der korrekten Annahme, dass etwa dieser Anteil „unabhängig vom individuellen Verbrauchsverhalten“ entstehe. Deswegen sei der Wunsch der Mehrheit nach Änderung des Verteilungsschlüssels verständlich und berechtigt gewesen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Keine Pflicht zu Inspektionen

Vermieter einer Wohnung sind nicht verpflichtet, eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und der Elektrogeräte vorzunehmen. Das gehört nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs – Aktenzeichen VIII ZR 321/07 – nicht zu den üblichen Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflichten eines Eigentümers.

Im vorliegenden Fall besaß ein Eigentümer ein mehrstöckiges Haus mit vermieteten Ein-Zimmer-Appartements. Jede Einheit verfügte über eine Kochnische. Genau dort kam es eines Tages zu einem Brand, wohl wegen eines Defekts der Dunstabzugshaube. Es entstand ein Gesamtschaden in Höhe von rund 2 600 Euro, den der betroffene Mieter vom Eigentümer ersetzt haben wollte. Seine Begründung: Der Eigentümer müsse regelmäßig die elektrischen Anlagen seiner Wohnungen kontrollieren, um

seiner Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden und Gefahren von den Mietern abzuwenden. Man spricht in dem Zusammenhang auch vom sogenannten „E-Check“. Das Amtsgericht gab der Klage teilweise statt, das Landgericht wies sie komplett ab. Am Ende musste der Bundesgerichtshof eine Grundsatzentscheidung treffen.

Ein Schadenersatzanspruch des Mieters wurde in Karlsruhe verneint. In der Urteilsbegründung beschränkten die Richter des Bundesgerichtshofs die Pflichten des Eigentümers auf Maßnahmen, „die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig erachtet, um andere vor Schäden zu bewahren“. Eine Generalinspektion der elektrischen Einrichtungen einer Immobilie gehöre nicht dazu. Seien nämlich die Leitungen ordnungsgemäß verlegt worden, dann bestehe dafür keine Notwendigkeit. Allenfalls unter besonderen Umständen, etwa bei ungewöhnlichen und wiederholten Störungen, könnten besondere Prüfpflichten bestehen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Urteile rund um Betriebs- und Nebenkosten

Häufig wird bei Miet- und Eigentumswohnungen darum gestritten, was denn genau unter der Überschrift „Betriebskosten“ alles abgerechnet werden darf und was nicht. Die Probleme reichen von der Art der Rechnungsstellung bis zur Handhabung von Vorauszahlungen.

Ein Vermieter muss sich bei den Nebenkosten auch an dem orientieren, was ortsüblich ist. Das hatte ein Hausbesitzer im Rheinland nicht getan. Er veranschlagte für die Gebäudereinigung einen Betrag von 36 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Das schien den Mietern wesentlich überteuert, da der Vergleichswert in der Stadt lediglich 23 Cent pro Quadratmeter betrug. Das Amtsgericht Köln entschied unter Aktenzeichen 203 C 74/08 zugunsten der Mieter. Hier sei offensichtlich dem Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht entsprochen worden.

Der Vermieter ist verpflichtet, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen – zumindest dann, wenn Mieter von derartigen Entschei-

dungen über die Abrechnung von Betriebskosten betroffen sind. In einem Streitfall hatte der Eigentümer einen Vertrag mit einer Wärme-Contracting-Firma geschlossen, was Nachzahlungen zur Folge hatte. Der Bundesgerichtshof hielt das nicht für beanstandenswert und entschied unter Aktenzeichen VIII ZR 243/06, dass der Mieter schon deswegen keine Ansprüche habe, weil der Contracting-Vertrag bereits vor dem Vertrag mit ihm selbst unterzeichnet worden war.

Im Regelfall zahlt ein Mieter die zu erwartenden Nebenkosten monatlich im Voraus und hat dann Anspruch auf eine detaillierte Abrechnung durch den Vermieter. Diese ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorzulegen. Für 2010 muss also das Schreiben bis Ende 2011 dem Empfänger zugegangen sein. Daraus muss sich eindeutig ergeben, ob Nachzahlungen fällig sind oder eventuell sogar eine Rückerstattung zu leisten ist. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs – Aktenzeichen VIII ZR 107/08 – hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass dem Mieter die Abrechnung rechtzeitig, innerhalb der vorgeschriebenen Frist, zugestellt wird. Dabei sind auch unerwartete Verzögerungen vonseiten der Post einzukalkulieren.

Einen plausiblen Grund für verspätete Abrechnungen kann der Eigentümer allerdings anführen: Wenn er selbst die Fristüberschreitung nicht zu verantworten hat, weil zum Beispiel die Kommune einen erforderlichen Gebührenbescheid erst nach Ablauf der zwölf Monate zusendet, dann sind Ausnahmen möglich. So entschied es der Bundesgerichtshof unter Aktenzeichen VIII ZR 220/05. Innerhalb von drei Monaten nach dem Eintreffen der fehlenden Unterlagen sind allerdings Nachforderungen geltend zu machen.

Eine Nebenkostenabrechnung, die am (letztmöglichen) Silvestertag um 19.11 Uhr per Fax versandt wurde –, und zwar noch nicht einmal direkt an den Mieter, sondern an dessen Rechtsanwalt –, ist nach dem Urteil des Amtsgerichts Köln unter Aktenzeichen 210 C 31/05 zu spät zugestellt worden. Man müsse davon ausgehen, dass ein Anwaltsbüro um diese Zeit geschlossen sei. Die Abrechnung sei demnach juristisch gesehen erst am 2. Januar erfolgt.

Eine schwierige Frage ist häufig, wie hoch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen angesetzt werden müssen – vor allem dann, wenn vergleichbare Erfahrungen fehlen. Einem Eigentümer darf es nicht angelastet werden, wenn er unabsichtlich den Betrag deutlich zu niedrig angesetzt hat.

So entschied es der Bundesgerichtshof unter Aktenzeichen VIII ZR 195/03, denn die Vertragspartner könnten in gegenseitigem Einvernehmen sogar gänzlich von irgendwelchen Vorauszahlungen absehen und alles im Nachhinein regeln.

Auch die Gebühren für die Sperrmüllabfuhr zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten. Zwar entstünden diese Ausgaben nicht jährlich, „aber doch laufend“, urteilte der Bundesgerichtshof unter Aktenzeichen VIII ZR 137/09. Hier sei es regelmäßig so gewesen, dass Mieter unberechtigt Müll auf den Gemeinschaftsanlagen abgestellt hätten, der dann entsorgt werden musste. Selbst wenn unbekannte Dritte dafür verantwortlich seien, könne die Allgemeinheit mit den Kosten belastet werden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Offenbarungspflichten

Ein Architekt muss es dem Auftraggeber bei der Abnahme seines Werkes offenbaren, wenn er Teile der Ausführung des Bauwerkes bewusst vertragswidrig nicht überwacht hat. Unterlässt er dies, so hat er einen Mangel seines Werks arglistig verschwiegen.

Im vorliegenden Fall ging es um die Sanierung eines Doppelhauses, dessen Überwachung ein Architekt vertraglich übernommen hatte. Nach Erledigung der Bauarbeiten stellte er seine Honorarrechnung, ohne gegenüber dem Auftraggeber irgendwelche Besonderheiten zu erwähnen. Erst acht Jahre später stellte sich heraus, dass eine vom Bauunternehmer abgerechnete „Dampfsperre“ zwischen Außen- und Innenwand der Immobilie überhaupt nicht eingebaut worden war. Dadurch konnte Tauwasser eindringen und Schäden an dem Gebäude verursachen. Der Architekt hatte den Einbau der Dampfsperre nicht kontrolliert. Das Schweigen darüber betrachtete der Eigentümer der Immobilie als arglistiges Verhalten.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs – Aktenzeichen VII ZR 46/09 – hätte der Architekt wenigstens im Nachhinein mitteilen müssen, dass er seinen Überwachungspflichten nicht nachgekommen ist, wenn er sich bewusst war, dass er seine Bauüberwachungsaufgabe nicht vertragsgerecht wahrgenommen hat.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Kündigungsfristen für Studenten und Azubis

Mietverträge mit Studenten und Auszubildenden dürfen keinen mehrjährigen Kündungsverzicht des Mieters enthalten. Enthält der Mietvertrag eine entsprechende Klausel, so ist diese nach einem Urteil des Landgerichts Kiel unter dem Aktenzeichen 1 S 210/10 unwirksam. Für den Mieter gilt dann die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten.

Der Entscheidung liegt ein Fall zugrunde, bei dem die Eltern eine Wohnung für ihre Tochter angemietet hatten, die eine Berufsausbildung absolvierte. Der Mietvertrag sah vor, dass eine Kündigung frühestens nach drei Jahren erfolgen könne. Das Gericht erklärte diese Klausel für unwirksam und ließ eine Kündigung mit der gesetzlichen Frist zu. Wie bei Studenten komme es auch bei Azubis immer wieder zu einem Ortswechsel. Der Mieter müsse daher flexibel sein und kurzfristig kündigen können. Es sei auch durchaus nicht unüblich, dass Berufsausbildungen abgebrochen werden, da sich der Auszubildende beruflich neu orientiere. Der Mietvertrag müsse auf solche Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Nicht maßgeblich sei, ob der Mietvertrag vom Auszubildenden oder von den Eltern abgeschlossen wurde.

(Wüstenrot)

Heizung als Sondereigentum

Bevor in einer Wohnungseigentümergeinschaft die Zentralheizung ausgetauscht wird, sollten die Eigentümer einen Blick in die Teilungserklärung werfen. Sofern die Heizkörper und Anschlussleitungen im Sondereigentum stehen und sie im Rahmen der Heizungsmodernisierung ebenfalls ausgetauscht werden

müssen, kann dies nur mit Zustimmung der jeweiligen Eigentümer erfolgen. So urteilte der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen V ZR 176/10. Wohnungseigentümern, deren Heizkörper im Sondereigentum stehen, muss bei einer Gesamterneuerung der Zentralheizung eine angemessene Zeit zur Umstellung der Heizkörper und Anschlussleitungen gewährt werden. Wenn auch nach Ablauf dieser Frist die Heizungskörper nicht mehr mit der erneuerten Heizungsanlage kompatibel sind, können sie von dieser abgetrennt werden.

Im verhandelten Fall hatte eine Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, die alte Heizungsanlage inklusive der Leitungen zu erneuern. Die Gemeinschaft einigte sich auf eine Sonderumlage, die sie in Beträge für das Gemeinschaftseigentum und für das Sondereigentum untergliederte. Hintergrund hierfür war, dass in der Teilungserklärung die „Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von den Anschlussstellen an die gemeinsame Steig- beziehungsweise Fallleitung“ dem Sondereigentum zugeordnet waren. Der BGH entschied, dass der Beschluss hinsichtlich der Sonderumlage für die Heizkörper und der dazugehörigen Anschlussleitungen nichtig ist. Die Erneuerung dieser Anlagenteile sei nicht Aufgabe der Gemeinschaft.

(Haus & Grund)

Erbschaftssteuer für Schenkung

Wer eine Wohnung sein Eigentum nennt und bewohnt, kann seinem Ehepartner – auch eingetragenen Lebenspartner – die Immobilie schenken, ohne dass Erbschaftssteuer fällig wird. Handelt es sich dabei allerdings um ein Ferienhaus, gilt dies nicht – dann ist die Schenkung erbschaftssteuerpflichtig. In der Urteilsbegründung führte das Finanzgericht Münster unter Aktenzeichen 3 K 375/09 an, dass eine Steuerbefreiung für die Übertragung von Grundbesitz voraussetze, dass dieser der Mittelpunkt des familiären Lebens der Ehegatten sei. Eine ausschließliche Nutzung während der Ferien reiche dafür nicht aus. Eine Revision an den Bundesfinanzhof – geführt unter Aktenzeichen II R 35/11 – wurde erhoben.

(Wüstenrot)