

Recht und Steuern

Datenbasis für die Vergleichsmiete

Der BGH hatte sich mit einer Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu beschäftigen, bei der die ortsübliche Vergleichsmiete, auf die die Miete der streitgegenständlichen Wohnung angehoben werden sollte, anhand eines Sachverständigengutachtens festgestellt worden war. Dabei äußerte sich der BGH in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen VIII ZR 354/12 dazu, welche Anforderungen an derartige Sachverständigengutachten zu stellen sind.

Der BGH führte hierzu in der Urteilsbegründung aus: Dem Grundsatz nach sei es so, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart wurde, gebildet werde. Es sei demnach nicht auf die Mieten für vergleichbare Wohnungen in dem Ortsteil abzustellen, in dem die streitgegenständliche Wohnung liege, sondern auf geeignete Vergleichswohnungen im gesamten Gemeindegebiet.

Die ortsübliche Vergleichsmiete dürfe daher im Rahmen des Zustimmungsprozesses zur Mieterhöhung allein unter Heranziehung objektiver Erkenntnisquellen bestimmt werden, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für im Wesentlichen („ungefähr“) vergleichbare Wohnungen in der Gemeinde in einer für die freie tatrichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben. Einzelnen Unterschieden bei den Vergleichswohnungen hinsichtlich der Ausstattung, der Lage und so weiter könne gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Diesen Anforderungen genüge ein Sachverständigengutachten nicht, das bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete kein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der gesamten Gemeinde, sondern nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen, im Eigentum des die Zustimmung begehrenden Vermieters stehenden Siedlung berücksichtige. Eine Art „Spezialmietenspiegel“ für einen solchen Ortsteil, selbst wenn er gewisse sied-

lungsinterne Besonderheiten aufweise, aufzustellen, sei nicht geboten. Vielmehr müsse das Mietniveau der gesamten Gemeinde zugrunde gelegt werden.

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass bei der Auswahl der Vergleichswohnungen, die dem Sachverständigengutachten zugrunde gelegt werden, nicht nur ein Augenmerk darauf gelegt werden sollte, dass die entscheidenden Merkmale Art (beispielsweise Maisonettwohnung, Dachgeschosswohnung et cetera), Größe (Quadratmeter und Anzahl der Zimmer), Ausstattung (Balkon, Terrasse und so weiter), Beschaffenheit (zum Beispiel Sanierungsbedürftigkeit) und Lage (zentrumstern, Verkehrsanbindung) mit der streitgegenständliche Wohnung vergleichbar sind, sondern dass auch darauf geachtet wird, Vergleichswohnungen zu wählen, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind.

(IVD Süd)

Eigene Immobilie als „geldwerter Vorteil“

Die Kosten für den Pflegeheimplatz ihrer Eltern müssen erwachsene Kinder auch dann übernehmen, wenn sie jahrelang keinen Kontakt mehr mit den Eltern hatten. So entschied der Bundesgerichtshof am 12. Februar 2014 im Falle eines Mannes, der sogar von seinem Vater enterbt wurde. Mit dem Urteil wurde öffentlich wieder ins Bewusstsein gerufen, dass die Kinder hinsichtlich der Pflege ihrer Eltern umfangreiche Pflichten haben, die sogar das selbst genutzte Wohneigentum betreffen können.

1995 wurde die gesetzliche Pflegeversicherung als Pflichtversicherung eingeführt, die Arbeitgeber und Arbeitnehmer zu gleichen Teilen entrichten. Die Realität zeigt jedoch, dass sie für die tatsächlichen Pflegekosten der Betroffenen bei Weitem nicht ausreicht. Sie gewährleistet lediglich eine soziale Grundversicherung. Doch die Kosten für die Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst oder den Aufenthalt in einem Pflegeheim sind in der Regel viel höher als die Sachleistungen aus der sozialen Pflegeversicherung.

Die Differenz zwischen den Zahlungen der gesetzlichen Pflegeversicherung und

den tatsächlichen Pflegekosten muss der Betroffene Monat für Monat selbst aufbringen. Wenn seine Rente dafür nicht ausreicht, muss das Vermögen des Pflegebedürftigen erhalten. Und wenn das nicht genügt, werden die Angehörigen in die Pflicht genommen. Nehmen Eltern die finanzielle Unterstützung des Sozialamtes in Anspruch, sind deren volljährige Kinder verpflichtet, ihr Einkommen und ihre Vermögenswerte offenzulegen. Die Unterhaltspflicht gilt übrigens immer, wenn die Eltern auf die Unterstützung des Sozialamtes angewiesen sind – nicht nur im Fall einer Pflegebedürftigkeit. Dazu fordern die Behörden die Gehaltsabrechnungen der vergangenen zwölf Monate und den neuesten Steuerbescheid der Kinder an.

Auf welchen Betrag die Unterhaltspflicht dann festgelegt wird, hängt vom Einkommen des Unterhaltspflichtigen ab. Laufende Kosten für Kredite, Wohnmietbeträge, Hypotheken und Versicherungsbeiträge werden zunächst vom Nettoeinkommen abgezogen. Daraus ergibt sich das sogenannte bereinigte Nettoeinkommen, von dem eventuelle Unterhaltskosten für getrennt lebende Kinder und/oder den Ex-Ehepartner abgezogen werden. Am Ende dieser Rechnung steht der sogenannte Selbstbehalt, dessen untere Grenze monatlich 1 600 Euro beträgt (Stand: Januar 2014). Hat der Unterhaltspflichtige weniger als 1 600 Euro zur Verfügung, muss er keine Zuzahlungen an das Sozialamt leisten. Ist sein Selbstbehalt höher, beträgt die Unterhaltszahlung ans Sozialamt die Hälfte der Differenz aus dem bereinigten Nettoeinkommen und dem Selbstbehalt.

Gibt es mehrere unterhaltspflichtige Geschwister in der Familie, werden die Kosten unter ihnen aufgeteilt – die Zuzahlungen werden dabei individuell über das Einkommen eines jeden Geschwister teils berechnet. Verweigert ein Geschwister teil die Zahlung an das Sozialamt, werden diese Kosten aber nicht auf die übrigen Geschwister verteilt. Anteile von zahlungspflichtigen Geschwistern müssen nicht übernommen werden.

Unter Umständen werden sogar eigene Immobilien der Unterhaltspflichtigen herangezogen. Zwar kann das Sozialamt Angehörige nicht dazu zwingen, ein Haus zu verkaufen, zu vermieten oder zu beleihen, in dem sie selbst wohnen.

Jedoch setzt es dafür einen „geldwerten Vorteil“ an, der wie ein Nebeneinkommen gewertet wird. Anders ist es, wenn Unterhaltspflichtige ein nicht ständig bewohntes Haus, zum Beispiel eine Ferienwohnung besitzen. In diesem Fall kann das Sozialamt verlangen, dass die Wohnung so gewinnbringend wie möglich vermietet wird. Die Einnahmen rechnet sie dann dem Selbstbehalt zu.

(Württembergische Versicherung AG)

Mietaufwand für die selbst genutzte Wohnung

Die Auffassung, dass Mietzahlungen für eigenes Wohnen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzuziehen seien, vertrat die Klägerin im vorliegenden Fall. Ein Ehepaar bewohnte die Dachgeschosswohnung eines im Eigentum der Ehefrau stehenden Zweifamilienhauses. Nach dem Auszug der Kinder beschloss das Ehepaar, „ins Grüne“ zu ziehen und die Wohnung im Dachgeschoss ebenfalls zu vermieten. In der Einkommensteuererklärung hat die Frau einen Teil der Mietaufwendungen für die neue Wohnung als Werbungskosten („negative Eigenmiete“) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht. Durch die Vermietung und die gleichzeitige Anmietung eines Einfamilienhauses sei nach Ansicht der Eheleute die Leistungsfähigkeit unverändert geblieben, da in Höhe der Mieteinkünfte nunmehr gleichzeitig die gezahlte Miete für die neue Wohnung abfließen würde.

Weder das Finanzamt, noch das Finanzgericht Schleswig-Holstein stimmten dieser Argumentation zu. Derartige Aufwendungen sind bereits durch die Vorschriften über das steuerliche Existenzminimum von der Einkommensteuer freigestellt und daher nicht abzugsfähig. Wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache war die Revision zugelassen. Ob das Finanzgericht gegen das Gebot der Besteuerung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit verstößt, ist nun vom Bundesfinanzhof (BFH) zu entscheiden. Große Hoffnung auf einen positiven Ausgang vor dem obersten Steuergericht sollten sich betroffene Steuerpflichtige jedoch nicht machen.

(Jens Scharfenberg, Partner, MDS Möhrle)

Einbau von Rauchmeldern

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann mehrheitlich beschließen, dass alle ihre Mitglieder in ihren Wohnungen Rauchmelder anbringen lassen müssen. Das ist kein unzulässiger Eingriff in das Sondereigentum – zumindest dann nicht, wenn entsprechende öffentlich-rechtliche Vorschriften bestehen. Der Einbau von Rauchmeldern ist nach Einschätzung der Richter am Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 238/11) für die Sicherheit eines Gebäudes von großer Bedeutung. Ähnlich wie eine Rettungsleiter könne das dazu beitragen, Menschenleben zu retten. Der Hinweis, man könne Rauchmelder ja auch im Bereich des Gemeinschaftseigentums anbringen, ist nicht ausreichend, um einzelne Wohnungseigentümer zu entlasten. Außerdem kommt hinzu: Die Rauchmelder werden ja an der Decke angebracht, die in ihrer Substanz sowieso im Gemeinschaftseigentum steht.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Einhaltung üblicher Baustandards erwartbar

Wer eine Baufirma beauftragt, sollte auf eine möglichst genaue Baubeschreibung achten. Allerdings kann sie in der Regel nicht alle Details der Bauausführung enthalten. Maßgeblich sind daher auch der vereinbarte Qualitätsstandard und

die anerkannten Regeln der Technik. In einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) unter dem Aktenzeichen VII ZR 275/12 reklamierte eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern gegenüber dem Bauträger, dass er die Zufahrt zur Anlage ohne Gefälle hergestellt hatte. Dadurch konnte Regenwasser nicht ungehindert abfließen, sodass sich Pfützen, Verschmutzungen und im Winter viel Eis bildeten. Daher verlangte sie einen Kostenvorschuss für die Beseitigung des Mangels.

Der Bauträger berief sich auf die Baubeschreibung, in der nicht erwähnt sei, dass die Zufahrt mit Gefälle auszuführen ist. Damit kam er aber beim BGH nicht durch. Laut der Entscheidung können Details einer Bauausführung auch stillschweigend vereinbart sein. Maßgeblich sei dabei der übliche Qualitätsstandard, den man bei dem Zuschnitt und der Zweckbestimmung des Gebäudes erwarten könne. Mit einem Mindeststandard und den zwingend erforderlichen Maßnahmen müsse sich dagegen der Bauherr nicht begnügen. Nicht entscheidend sei auch, dass für den aufgetragenen Belag keine schriftlich fixierte Norm existiere, die ein Gefälle der Zufahrt vorsehe. Vielmehr gebe es auch ungeschriebene anerkannte Regeln der Technik. Diese seien in gleicher Weise zu berücksichtigen. Der BGH verwies den Streitfall an das Oberlandesgericht Frankfurt am Main zurück, das ihn neu prüfen und entscheiden muss.

(Wüstenrot)

Schadenersatz bei Schlüsselverlust

Verliert ein Mieter einen oder mehrere zur Schließanlage seiner Wohnung und des Hauses gehörenden Schlüssel, muss er Schadenersatz leisten – und zwar in Höhe der Kosten des Austauschs sämtlicher Schlösser und Schlüssel.

Ein Vermögensschaden liegt aber erst dann vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wurde, so entschied der Bundesgerichtshof (BGH) am 5. März 2014 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 205/13. In dem vom zu beurteilenden Sachverhalt gab der Mieter am Ende der Mietzeit nur einen statt der mit Beginn des Mietverhältnisses erhaltenen zwei Woh-

nungsschlüssel zurück. Zum Verbleib des fehlenden Schlüssels konnte er keine Angaben machen, woraufhin der Vermieter zirka 1 500 Euro Schadenersatz für einen aus Sicherheitsgründen notwendigen Austausch der gesamten Schließanlage forderte. Nach der BGH-Entscheidung müssen Vermieter offenbar für Schäden, die vom Mieter verursacht und zu bezahlen sind, zunächst in Vorleistung treten, ohne aber zu wissen, ob sie das Geld vom Mieter wieder zurückbekommen, kritisiert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in einer Stellungnahme.

Red.