

Recht und Steuern

Mieter bezeichnete Vermieter als „Schwein“

Die Stimmung zwischen dem Eigentümer einer Wohnung und seinem Mieter war schon seit längerem nicht besonders gut. Es gab eine ganze Reihe von Streitigkeiten zwischen beiden Parteien. So ging es um nächtliche Klopfattacken, um die Vermüllung der Wohnung und um Zerwürfnisse unter den Mietern. Deswegen stand die Begegnung zwischen dem Eigentümer und dem betroffenen Mieter unter keinem besonders guten Stern. In dieser Situation kam es zu einer besonders derben Beleidigung. Der Mieter sagte zum Vermieter „Sie sind ein Schwein“.

Es folgte die fristlose Kündigung, die die Justiz auch als berechtigt bezeichnete. Solch eine Provokation müsse sich niemand bieten lassen. Erschwerend komme hinzu, dass der Mieter nach dieser Beleidigung weder durch sein Verhalten noch durch eine ausdrückliche Entschuldigung Reue gezeigt habe. Im Gegenteil, er habe in der Klageerwiderung sogar noch ausgeführt, dass der Vermieter lüge wie gedruckt (Amtsgericht München, Aktenzeichen 411 C 8027/13).

(LBS Infodienst)

Leerstand mit Folgen

Wenn in einer Wohnanlage mehrere Objekte leer stehen, kann das für die verbleibenden Mieter zu höheren Betriebskosten führen, weil die Heizungsanlage nicht mehr optimal arbeitet. Trotzdem müssen das die Mieter innerhalb gewisser Grenzen hinnehmen. Sie haben keinen Anspruch darauf, dass ihnen die zusätzlichen Ausgaben gut geschrieben werden (Bundesgerichtshof, VIII ZR 9/14).

Eine Mieterin bewohnte eine Immobilie in einem Haus mit 28 Wohneinheiten. Die Anlage sollte mittelfristig abgerissen werden, weswegen im Laufe der Zeit immer mehr Parteien auszogen. Das Problem daran war, dass die Heizungs- und Warmwasseranlage für die Nutzung durch ein komplett bewohntes Haus ausgelegt war und angesichts der Leerstände nicht mehr kostengünstig arbeiten konnte. Der Vermieter berücksichtigte das zwar teilweise, indem er die Nebenkosten der Mieterin um die Hälfte

reduzierte. Aber das war der Mieterin noch zu wenig.

Der Bundesgerichtshof erkannte durchaus an, dass es grundsätzlich bei hohen Leerständen zu großen Verwerfungen bei der Betriebskostenabrechnung kommen könne. In derartig extremen Fällen müsse der Eigentümer dann auch vom ursprünglich vereinbarten Abrechnungsschlüssel abweichen. Hier allerdings habe der Vermieter ja bereits von sich aus Rücksicht genommen. Deswegen sei der geforderte Betrag von 1 450 Euro für Heizung und Warmwasser in einem Jahr zwar hoch, aber nicht völlig untragbar.

(LBS Infodienst)

Katzenfreundliche Justiz

Wenn von einer haushaltsnahen Dienstleistung im Sinne des Steuerrechts die Rede ist, dann denkt die Mehrheit der Menschen wohl zunächst nicht an die Betreuung von Hunden und Katzen durch eine dritte Person während der Abwesenheit des Besitzers. Aber auch das kann dazu gehören (Finanzgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 15 K 1779/14; unter dem Aktenzeichen VI R 13/15 beim Bundesfinanzhof anhängig).

Ein Steuerzahler hielt sich eine Katze. Während der Zeiten, in denen er sich nicht selbst um das Tier kümmern konnte, beschäftigte er für 12 Euro pro Tag eine Kraft, die für das Füttern und das Reinigen der Katzentoilette zuständig war. Die Ausgaben in Höhe von 302,90 Euro pro Jahr machte der Betroffene in seiner Steuererklärung geltend. Das Finanzamt akzeptierte dies allerdings nicht. Die Tierbetreuung gehöre im Sinne des Gesetzgebers nicht zu den haushaltsnahen Dienstleistungen.

Die Gerichtsbarkeit widersprach der Finanzverwaltung. Die Betreuung von Haustieren habe naturgemäß einen engen Bezug zur Hauswirtschaft des Halters und falle deswegen auch unter die Steuerbegünstigung. Man könne hier von einer regelmäßigen Arbeit sprechen, die sonst vom Halter beziehungsweise dessen Familienangehörigen erledigt werde. Wichtig sei in dem Zusammenhang auch, dass die Versorgung der Katze ausschließlich in der Wohnung des Steuerzahlers stattgefunden habe.

(LBS Infodienst)

Höhere Grunderwerbsteuer durch Bauleistungen

Basis für die Grunderwerbsteuer beim Kauf eines unbebauten Grundstücks ist nicht immer nur der Grundstückskaufpreis. Ergibt sich nämlich aus weiteren Vereinbarungen anlässlich des Verkaufs, dass der Käufer das Grundstück in bebautem Zustand erhält, bezieht sich der Kauf nach geltendem Recht auch auf den Wert für die Bauleistungen. Wenn allerdings der Käufer Dritte nach Vertragsabschluss mit den Bauleistungen beauftragt, können sie nach Angaben der Wüstenrot Bausparkasse für die Grunderwerbsteuer nicht berücksichtigt werden. Dies ergibt sich aus einem entsprechenden Urteil des Bundesfinanzhofs (Az.: II R 9/14).

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Verkäufer auf dem Grundstück bereits einen Rohbau errichtet. Spätere Ausbaumaßnahmen hatte der Erwerber bei Dritten in Auftrag gegeben. Die Aufwendungen hierfür sind laut BFH nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Dabei ging er davon aus, dass die beauftragten Unternehmen für den Ausbau beim Abschluss des Grundstückkaufvertrags nicht zur Verkäuferschaft gehörten, die Ausbuarbeiten konkret benannt und zu einem Festpreis angeboten wurden. Daher könnten die Aufwendungen nicht die Bemessungsgrundlage und die daraus errechnete Grunderwerbsteuer erhöhen.

(Wüstenrot)

Miete kürzen wegen Lärmbelästigung

Mieter müssen es in der Regel hinnehmen, wenn der Lärm in der Umgebung im Laufe der Mietzeit zunimmt. Erst bei unzumutbarer Lärmbelästigung können sie die Miete kürzen. Die Wüstenrot Bausparkasse weist auf eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 197/14) hin.

Im entschiedenen Fall hatten Mieter die Miete gekürzt, weil von einem neu errichteten Bolzplatz auf dem benachbarten Schulgelände laufend erheblicher Lärm ausging. Laut dem Urteil muss der Vermieter in aller Regel nicht dafür einstehen, dass die Wohnumgebung so

ruhig bleibt, wie dies bei Beginn des Mietverhältnisses der Fall war. Solange die maßgeblichen Grenzwerte nicht überschritten werden, könne auch der Vermieter nichts gegen den Lärm unternehmen.

Die Mieter dürften daher im Allgemeinen die Miete erst dann kürzen, wenn der Vermieter in der Lage ist, gegen den Lärm vorzugehen oder zumindest eine Entschädigung zu verlangen. Eine weitergehende Haftung des Vermieters könne sich nur im Ausnahmefall aus den Absprachen zwischen den Mietparteien ergeben.

Allerdings müsse der Lärm von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen auch dann hingenommen werden, wenn er die üblichen Grenzwerte überschreitet, betonte der Bundesgerichtshof. Da im entschiedenen Fall noch nicht geklärt war, ob der Bolzplatz nur von Kindern bis 14 Jahren genutzt wird und die bestehenden Lärmschutzvorschriften verletzt werden, verwies das Gericht den Streitfall an das Landgericht Hamburg zurück.

(Wüstenrot)

Nicht jeder Freisitz erfüllt alle Bedingungen

Balkone und Terrassen dürfen in gewissem Umfang zur Wohnfläche gerechnet werden und können sich damit auch auf den Mietpreis auswirken. Doch es ist erforderlich, dass diese „Freisitze“ gewisse Mindeststandards erfüllen, um wirklich berücksichtigt werden zu können. Trifft das nicht zu, ist keine Anrechnung möglich (Landgericht Landau, Aktenzeichen 1 S 67/14).

Ein Mieter hatte ein Einfamilienhaus mit Garten gemietet, wobei ein Innenhof als Terrasse in die zugrunde gelegte Wohnfläche einbezogen war. Doch später gab es zwischen den Vertragspartnern Streit darüber, ob das überhaupt hätte geschehen dürfen. Der Mieter machte geltend, dass diese Terrasse ihren Zweck überhaupt nicht erfülle.

Sie sei wegen der erheblichen Fugenstärke zwischen den Bruchsteinplatten (bis zu fünf Zentimeter) nicht geeignet gewesen, darauf Stühle und Tische aufzustellen. Das sei für die alltägliche

Nutzung zu wackelig gewesen. Der Eigentümer bestritt das.

Das Gericht bezog sich auf die juristische Definition einer Terrasse. Man verstehe darunter einen ebenerdigen Platz, der „ausschließlich einem angrenzenden Wohnraum zugeordnet, mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet“ sei. Genau daran fehle es allerdings im vorliegenden Fall.

Wegen eines erheblichen, über zehnprozentigen Abweichens der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche sei eine Rückzahlung der überzahlten Miete angebracht.

(LBS Infodienst)

Wegfall der Steuerbefreiung

Wird die Wohnung auf den überlebenden Ehepartner oder die Kinder vererbt, fällt keine Erbschaftsteuer an. Die Befreiung von der Erbschaftsteuer setzt aber voraus, dass die Immobilie vom Erben weiterhin selbst bewohnt wird. Erbschaftsteuer fällt hingegen dann an, wenn nicht der Erbe die Immobilie weiter bewohnt, sondern ausschließlich ein anderes Familienmitglied. Die Wüstenrot Bausparkasse weist auf ein entsprechendes Urteil des hessischen Finanzgerichts (Az. 1 K 118/15) hin.

Im Urteilsfall erbt die Tochter nach dem Tod ihres Vaters die Immobilie der Eltern, nachdem die Ehefrau des Verstorbenen ihren Erbanteil ausgeschlagen hatte. Die Immobilie wurde hauptsächlich von der überlebenden Ehefrau des Erblassers bewohnt. Die Tochter hielt sich täglich in der Wohnung auf, um ihre Mutter zu betreuen und zu versorgen. Außerdem stand ihr ein Zimmer zur Verfügung, das sie für gelegentliche Übernachtungen in der Wohnung nutzte.

Das zuständige Finanzamt verneinte die Eigennutzung der Wohnung durch die Tochter und setzte Erbschaftsteuer fest. Dagegen klagte die Erbin. Sie argumentierte, dass auch die unentgeltliche Überlassung der Immobilie an die Mutter als Eigennutzung zu werten sei. Andere steuerliche Regelungen würden keine Unterscheidung zwischen der unentgeltlichen Überlassung an Familienange-

hörige und der Selbstnutzung machen. Außerdem sei der Sinn und Zweck der Steuerbefreiung auch in ihrem Fall erfüllt, da die Immobilie mit der Nutzung durch die Mutter weiterhin als Familienheim im Sinne des Erbschaftsteuergesetzes zu sehen sei.

Das Finanzgericht gab dem Finanzamt recht. Die Steuerbefreiung kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der eigentliche Erbe das Familienheim selbst bewohnt. Die unentgeltliche Überlassung an enge Familienangehörige gilt nicht als Selbstnutzung. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Der Bundesfinanzhof muss über die Klage entscheiden (Az. II R 32/15).

(Wüstenrot)

Recht auf stabile Wände

Über manches kann man im Zusammenhang mit der Ausstattung einer Wohnung durchaus diskutieren. Einige Merkmale sind allerdings unbedingt erforderlich, um von einer vertragsgemäßen Nutzung einer Immobilie sprechen zu können. Dazu gehört die Möglichkeit, an der Küchenwand Schränke aufhängen zu können (Landgericht Berlin, Aktenzeichen 67 S 355/14).

Der Mieter hatte beim Beziehen seiner Wohnung gemerkt, dass die Küchenwände wegen ihrer einfachen Gipsbeplankung nicht in der Lage waren, Schränke zu tragen. Wenn die Schränke überhaupt anzubringen gewesen wären, so wären sie nach kürzester Zeit herabgestürzt.

Der Mieter betrachtete das als unzumutbar. Er forderte den Eigentümer auf, für stabilere Wände zu sorgen, was dieser allerdings verweigerte. Weil sich beide Parteien nicht einigen konnten, musste sich die Rechtsprechung mit der Angelegenheit befassen.

Die Richter des Landgerichts Berlin stellten fest, dass es zum Mindestwohnstandard gehöre, in der Küche Schränke aufhängen zu können. Schließlich sei das nötig, um Küchenutensilien unterzubringen. Wenn das nicht der Fall sei, müsse man von einem Mangel der Mietsache sprechen. Die konkrete Lösung habe nicht der allgemeinen Verkehrsanschauung von der Nutzung einer Immobilie entsprochen. (LBS Infodienst)