



RECHT & STEUERN

Architekten müssen unnötigen Aufwand vermeiden

Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an einer Immobilie kann man in höchst unterschiedlicher Intensität durchführen. Wenn ein üblicher Architektenvertrag geschlossen wurde, dann darf der Bauherr davon ausgehen, dass keine „Luxussanierung“ stattfindet. So hat es das Oberlandesgericht Braunschweig (Aktenzeichen 8 U 58/17) entschieden. In dem verhandelten Fall beauftragte der Eigentümer einer Immobilie einen Architekten damit, die Reparaturarbeiten für seinen undicht gewordenen Swimmingpool zu planen und zu überwachen. Dabei ließ der Architekt nicht nur den Fliesenbelag entfernen und den Untergrund neu abdichten, wie es nach Überzeugung einer Sachverständigen funktionstauglich gewesen wäre und ausgereicht hätte. Er ordnete zusätzlich auch die Erneuerung eines Teils des Beckenrandes an. Der Bauherr war damit nicht einverstanden und forderte fast 8000 Euro für die entstandenen Mehrkosten zurück.

Der Zivilsenat nutzte den Fall, um sich grundlegend zu den Pflichten eines Architekten zu äußern. „Eine Planung ist dann mangelhaft, wenn sie zwar technisch funktionstauglich ist, aber zu einem nicht erforderlichen Aufwand führt“, hieß es in der schriftlichen Urteilsbegründung. Ein Architekt habe „wirtschaftlich-finanzielle Gesichtspunkte seines Auftraggebers zu beachten“. Wenn er wirklich der Überzeugung gewesen sei, die von ihm angeordneten Arbeiten seien trotz des hohen Aufwands sinnvoll gewesen, so hätte er noch einmal ausdrücklich Rücksprache mit den Bauherren halten müssen, so die Richter.

(LBS Infodienst)

Grundstückskauf: BGH hebt Urteil des OLG Stuttgart auf

Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil (Aktenzeichen V ZR 213/17) die bisherige Rechtsprechung bei Grundstückskaufverträgen bestätigt. Geklagt hatte eine Bauträgerin, die eine privatschriftliche Änderung des Kaufvertrages (Kaufpreisminderung) nachträglich nicht akzeptieren wollte, da diese Änderung ihrer Meinung nach hätte notariell beurkundet werden müssen. Im konkreten Fall wurde im Zeitraum zwischen Beurkundung des Kaufvertrages und Eigentumsumschreibung klar, dass doch keine

Dekontaminationsarbeiten nötig sind. Daraufhin vereinbarten die Parteien eine Kaufpreisminderung – allerdings ohne diese notariell beurkunden zu lassen.

In seinem Urteil stellt der Bundesgerichtshof fest, dass die gängige Rechtsprechung Bestand hat, wonach Änderungen in Kaufverträgen (einschließlich Bauträgerverträge) nach Erklärung der Auflassung nicht beurkundungspflichtig sind, sofern nicht die Erwerbs- und Veräußerungspflichten berührt werden. André Dietrich-Bethge, Notar und Fachanwalt für Baurecht: „Mit dem aktuellen Urteil stärkt der BGH die gängige Praxis und sorgt so für Rechtssicherheit. In Folge des OLG-Stuttgart-Urteils musste man sich seit Juli 2017 entscheiden: Wird jeder Sonderwunsch – auch noch so klein – zeitnah beurkundet oder wird das Risiko in Kauf genommen, dass eine Partei sich vor Eintragung des Eigentumswechsels auf die Unwirksamkeit des Kaufvertrages berufen könnte? Diese Unsicherheit ist nun vom Tisch.“

Das OLG Stuttgart, so wie vorher auch schon nicht unbedeutende Stimmen der Literatur, hatte darauf verwiesen, dass der unbeschränkte Beurkundungszwang zum Schutze der Parteien notwendig und angemessen sei. Allerdings ist das zentrale Element einer Grundstückstransaktion die Auflassung und diese erfolgt vor dem Notar. Der Notar wird die Parteien dabei entsprechend belehren und den Kaufvertrag nach Anweisung der Parteien im Kaufvertrag vollziehen. Bethge ergänzt: „Man stelle sich nur eine der praktischen Folgen der Rechtsauffassung des OLG Stuttgart vor: Jeder Sonderwunsch beim Bauträgervertrag müsste wohl beurkundet werden. Die Entscheidung des BGH ist damit insgesamt zu begrüßen. Erfreulich ist auch, dass der BGH verhältnismäßig schnell die Sache entschieden hat. Man hat in Karlsruhe die Brisanz für die Praxis sicherlich erkannt.“

(Bethge Immobilienanwälte)

Vorfälligkeitsentschädigung bei Erbschaft abzugsfähig

Erben können Kosten, die im Zusammenhang mit der Abwicklung, Regelung und Verteilung eines Nachlasses entstehen, steuerlich geltend machen. Dies geht aus einer Entscheidung des Finanzgerichts Münster (Aktenzeichen 3 K 3662/16 Erb) hervor. Im vorliegenden Fall hatte eine Verstorbene kein Testament hinterlassen – zu-

nächst schienen auch keine Erben vorhanden zu sein. Das zuständige Amtsgericht ordnete daher eine sogenannte Nachlasspflegschaft an, die sich um mehrere Grundstücke der Verstorbenen zu kümmern hatte. Um Kosten zu verringern, ließ die Nachlasspflegschaft Darlehen für die Grundstücke vorzeitig zurückzahlen, wofür Vorfälligkeitsentschädigungen anfielen.

Nachdem mittlerweile Erben der Verstorbenen ermittelt waren, wollten diese die gezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen für die Grundstücksdarlehen als Nachlassregelungskosten steuerlich geltend machen. Das zuständige Finanzamt verweigerte jedoch die Anerkennung mit der Begründung, Kosten der Grundstücksverwaltung seien nicht steuerlich abzugsfähig. Dieser Einschätzung schloss sich das Finanzgericht Münster nicht an. Es entschied stattdessen: Gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Abwicklung, Regelung oder Verteilung des Nachlasses sind als Kosten der Erben steuerlich abzugsfähig. Die im konkreten Fall von der Nachlasspflegschaft getroffenen Maßnahmen seien im Sinne der Erben, somit gehöre auch die Vorfälligkeitsentschädigung zu den abzugsfähigen Kosten für die Abwicklung des Nachlasses.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Gebäudeeinsturz nach Aushubarbeiten

Es dürfte wohl neben Brand und Überschwemmung zu den schlimmsten Vorstellungen von Immobilieneigentümern gehören, dass ihr Haus plötzlich einstürzt. Bei einem Objekt im Rheinland war das der Fall. Die Ursache dafür war schnell ermittelt: eine Baustelle auf dem Nachbaranwesen mit erheblichem Erdaushub. Im Zivilprozess stellte sich heraus, dass der mit den Aushubarbeiten betraute Bauunternehmer gegen die anerkannten Regeln der Technik verstoßen habe. Ein solches Verhalten spricht laut dem Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 16 U 6/17) bereits von sich aus für die Vermutung, dass eventuell auftretende Schäden darauf zurückzuführen sind. Wenn ein Unternehmen an solchen Aushubarbeiten teilnehme, dann müsse es nicht nur vor Beginn, sondern auch während der Arbeiten prüfen und sicherstellen, dass dem Nachbargebäude kein Schaden drohe. Im konkreten Fall war es um einen Streitwert in Höhe von rund 200000 Euro gegangen.

(LBS Infodienst)