

Führung / Kommunikation

# Vier aktuelle Urteile zu den Themen Eigentümerversammlung, Eigenbedarfskündigung, Grunderwerbsteuer, Verkehrssicherungspflicht

Wer in Mehrfamilienhäusern wohnt, ob zur Miete oder im Eigentum hat Rechte und Pflichten. Geregelt sind diese in einer Vielzahl von Gesetzen, wie diese letztlich ausgelegt werden entscheiden die Gerichte. Zu den Themen Eigentümerversammlung, Eigenbedarfskündigung, Grunderwerbsteuer, Verkehrssicherungspflicht hat der Infodienst Recht und Steuern der LBS die aktuellen zusammengestellt.

## Der falsche Ort Eigentümerversammlung in der Wohnung des umstrittenen Verwalters unzumutbar



Der Gesetzgeber legt Wert darauf, dass die Versammlungen von Eigentümergemeinschaften an einem verkehrsüblich zu erreichenden und allen Beteiligten zumutbaren Ort stattfinden. Die Privatwohnung eines Verwalters – respektive: dessen Ehepartners – zählt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht dazu. Zumindest nicht zwangsläufig. **Der Fall:** Die Beziehungen zwischen einem Verwalter und einem Teil der Eigentümergemeinschaft war angespannt. Es gab seit Jahren Differenzen darüber, ob er seine Arbeiten auf korrekte Weise erledige oder nicht. Trotzdem wurde die gesetzlich vorgeschriebene Versammlung der Eigentümer in die Wohnung des Verwalters eingeladen. Dagegen protestierte der Widersacher heftig. Das sei angesichts der Meinungsverschiedenheiten nun wirklich nicht der geeignete Ort.

**Das Urteil:** Das Amtsgericht schloss sich voll den Argumenten des Eigentümers an. Es erklärte alle während der Versammlung gefassten Beschlüsse für unwirksam. Unabhängig von anderen, inhaltlichen Kritikpunkten sei dafür alleine schon „die Auswahl des Versammlungsortes“ ausreichend gewesen. Die Tatsache, dass man in früheren, friedlicheren Zeiten bereits dort getagt habe, ändere gar nichts daran.

Amtsgericht Bidingen, Aktenzeichen 2 C 359/12

## Kündigung - bei Eigenbedarf muss man nicht sagen, wer der Partner ist



Ein heftiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern sind die Eigenbedarfskündigungen. Immer wieder wird den Eigentümern unterstellt, sie schöben den Eigenbedarf nur vor, um unliebsame Mieter los zu werden. Deswegen gibt es genaue Regeln. Diese gehen nach Information des Infodienstes Recht und Steuern aber nicht so weit, dass sogar der Name des Lebenspartners genannt werden muss, mit dem der Eigenbedarfsberechtigte zusammenziehen und die Wohnung beanspruchen will.

**Der Fall:** Ein Ehepaar hatte eine 158 Quadratmeter große Wohnung vermietet. Eines Tages ging dem Mieter eine Eigenbedarfskündigung zu. Die Begründung: Die Tochter des Paares, die bisher in der Nähe auf 80 Quadratmetern wohnte, benötige das Objekt, um gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten einen Hausstand zu gründen. Nun zog der Mieter vor Gericht und monierte einen Formfehler in der Eigenbedarfskündigung: Der Name des Lebensgefährten fehle.

**Das Urteil:** Die höchsten deutschen Richter mochten das nicht als ein Versäumnis betrachten. Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sei es entscheidend, dass der Name des berechtigten Familienmitgliedes – hier: der Tochter – genannt werde. Sie müsse für den betroffenen Mieter identifizierbar gemacht werden, nicht aber der Partner dieser Person.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 284/13

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

## Grunderwerbsteuer - Fiskus und Bauherr stritten um die Höhe der Grunderwerbsteuer



Grundstückskäufer sind bestrebt, den Nennwert des erworbenen Objekts gegenüber dem Finanzamt gering zu halten, denn danach bemisst sich die Grunderwerbsteuer. Auf raffinierte Vertragsgestaltungen reagiert der Fiskus nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS überaus empfindlich und wird dabei von der Rechtsprechung unterstützt.

**Der Fall:** Laut Vertrag erwarben Immobilienkäufer ein Grundstück mit Rohbau. Die Grunderwerbsteuer für diese Transaktion betrug gut 18.000 Euro und wurde zunächst vom Finanzamt auch vorbehaltlich so festgesetzt. Doch dann stellte sich heraus, dass in einer Anlage zum Vertrag auch gleich der Innenausbau bis hin zum Tapezieren geregelt worden war. Rechnete man die Kosten für diese späteren Arbeiten hinzu, dann erhöhte sich der Kaufpreis und demzufolge auch die Grunderwerbsteuer. Der Fiskus forderte nun knapp 25.000 Euro.

**Das Urteil:** Die Düsseldorfer Finanzrichter sahen es so wie das Finanzamt. Hier sei in Wahrheit nicht ein Rohbau gekauft worden, das wirtschaftlich gewollte Ergebnis sei aber ein bezugsfertigtes Haus gewesen. Solche Fragen könnten immer nur im Einzelfall entschieden werden.

Konkret sehe man die Verbindung aber schon darin, dass der Bauleiter für den Rohbau auch gleichzeitig der Betreuer für den Innenausbau gewesen sei. Die Käufer mussten die höhere Grunderwerbsteuer bezahlen.

Finanzgericht Düsseldorf,  
Aktenzeichen 7 K 3536/12

## WIR VERBINDEN WOHNUNGS- UNTERNEHMEN MIT MIETERN!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

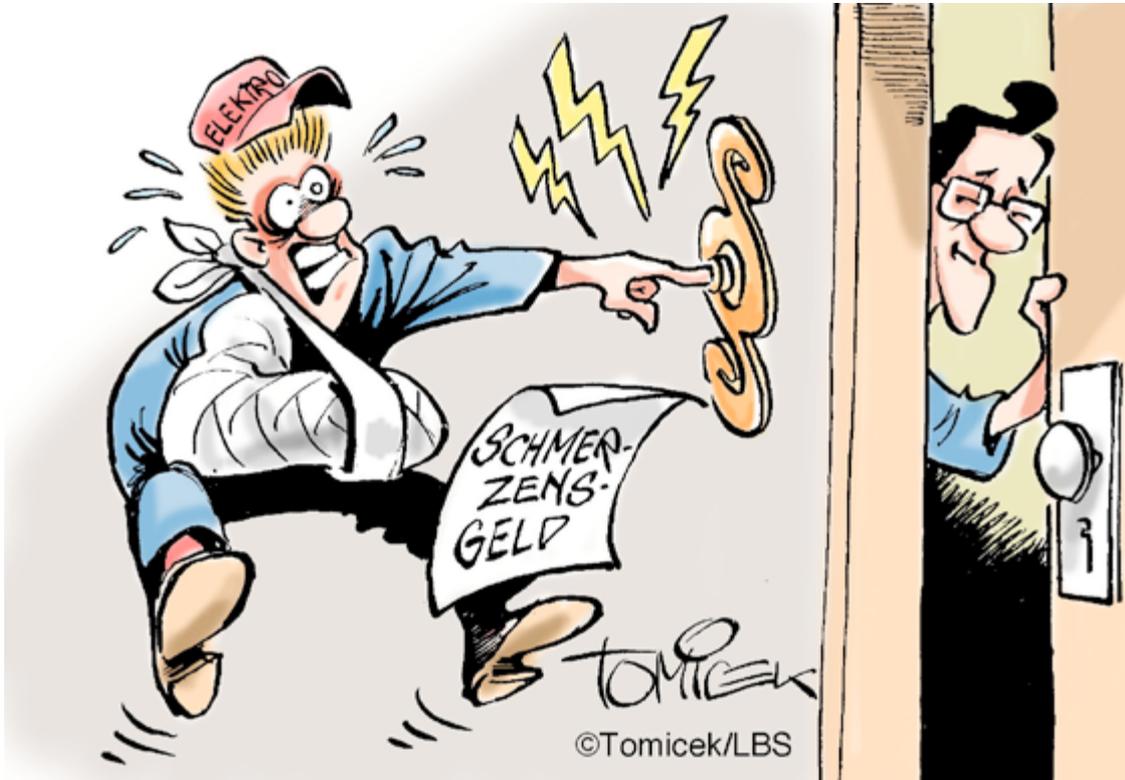


KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

## Verkehrssicherungspflicht - Bauherr musste

## Handwerker nicht auf Gefahren hinweisen



Zwar legt der Gesetzgeber großen Wert auf die Verkehrssicherungspflicht – also darauf, dass der Besitzer eines Grundstücks auf alle erdenklichen Gefahren beim Betreten des Anwesens hinweist. Aber diese Regelung hat auch ihre Grenzen. Ein privater Bauherr hatte einen Elektriker mit Arbeiten auf dem Dach eines Gebäudes beauftragt. Der Handwerker trat dabei von oben auf durchsichtige Plastikleuchtfelder in der Decke, fiel sieben Meter tief und verletzte sich schwer. Anschließend forderte er vom Auftraggeber ein Schmerzensgeld in Höhe von 27.000 Euro, weil dieser ihn nicht gewarnt habe. Doch nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS erhielt der verunglückte Elektriker nichts. Er hätte als Fachmann mit den typischen Gefahren bei der Verrichtung seiner Arbeit vertraut sein müssen, hieß es im Urteil. Für die Sicherheitsvorkehrungen seien Handwerker in aller Regel selbst verantwortlich.

Oberlandesgericht Hamm,  
Aktenzeichen 11 W 15/14