Führung / Kommunikation

Vier Urteile rund um die Immobilie: Mieterhöhung, Gewährleistungsfrist, Sanierungskosten als Werbungskosten und Notweg nutzen

Mit Immobilien, ob Wohnungen, dazugehörige Grundstück oder steuerliche Anerkennung kommt es immer wieder zu unterschiedlichen Auffassungen, die ein Richter entscheiden muss. Der Infodienstes Recht und Steuern der LBS hat die folgenden vier Urteile zusammengestellt. Es geht um die Themen: Mieterhöhung und die tatsächliche Größe. Wann genau beginnt die Gewährleistungsfrist nach der Übernahme eines Objekts? Wer zu lange saniert riskiert steuerliche Nachteile und wann darf ich mit dem Auto per Notweg zu meinem Haus?

Tatsächliche Größe entscheidet - Bei Mieterhöhungen zählt letztlich die wahre Quadratmeterzahl

Immer wieder kommt es vor, dass die im Mietvertrag genannte Größenangabe für eine Wohnung falsch ist. Häufig werden zu viele Quadratmeter genannt, manchmal auch zu wenige. Nun wurde nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich entschieden, wie mit einer solch irrtümlichen Zahl im Falle einer späteren Mieterhöhung umzugehen ist. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 266/14)

Der Fall: Im Vertrag für eine Mietwohnung war lediglich von einer Wohnfläche von 156,95 Quadratmetern die Rede, obwohl die tatsächliche Größe des Objekts 210,43 Quadratmeter betrug. Diese Differenz spielte zunächst keine Rolle, keine der Parteien thematisierte sie. Im Zuge einer späteren Mieterhöhung beschloss der Eigentümer jedoch, bei der Berechnung des Mietzinses erstmals die wahre Größe zu Grunde zu legen. Ob und in welchem Umfang er das durfte, darüber wurde in mehreren Gerichtsinstanzen gestritten.

Das Urteil: Die BGH-Richter stellten in ihrer Entscheidung fest, dass sich der Vermieter im Falle einer Mieterhöhung an der tatsächlichen Größe der Wohnung orientieren dürfe. Allerdings müsse er trotzdem die gesetzlich vorgesehene Kappungsgrenze einhalten, könne also den Preis nicht unbegrenzt nach oben treiben. In diesem Urteil verabschiedeten sich die Juristen auch von der bis dahin praktizierten Toleranzgrenze, die eine Abweichung der Wohnungsgröße von zehn Prozent vorsah. Darauf legte der Senat Wert, auch wenn es den konkreten Fall nicht betraf.

Streit um Sachmängel - Bundesgerichtshof musste über Beginn der Verjährungsfrist entscheiden

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VII ZR 156/13

Eine ganz wesentliche Frage für Bauträger und Erwerber ist es, wann genau die Gewährleistungsfrist nach der Übernahme eines Objekts beginnt bzw. endet. Die Antwort darauf entscheidet, wie lange der Bauträger für eventuelle Mängel haften muss. Eine aktuelle höchstrichterliche Entscheidung kommt nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS den Immobilienkäufern und Eigentümergemeinschaften zu Gute und deutet den Sachverhalt eher großzügig.

Der Fall: Ein Bauträger hatte eine Wohnanlage errichten lassen, um anschließend die entstandenen Eigentumswohnungen zu verkaufen. Das zog sich über einen längeren Zeitraum hin. Einige Erwerber waren um Jahre später dran als die anderen – und so stellte sich schließlich die Frage, wann eigentlich die Gewährleistungsansprüche der einzelnen Käufer für Mängel am Gemeinschaftseigentum abliefen. Der Bauträger verwies auf die Abnahme durch den Sachverständigen, die bereits vor mehr als fünf Jahren erfolgt sei. Deswegen sei die Gewährleistung abgelaufen. Einige Käufer argumentierten anders. Sie hätten ihre Objekte per notariellem Kaufvertag erst später erworben, weswegen in ihrem Falle die Gewährleistungsfrist noch laufe.

Das Urteil: Tatsächlich gab der Bundesgerichtshof den Erwerbern Recht. Auf die vorausgegangene ursprüngliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums komme es bei dem einzelnen Eigentümer und seinen individuellen Ansprüchen nicht an. Der Bauträger musste also haften. Der BGH störte sich auch nicht daran, dass die Wohnungseigentümerschaft per Mehrheitsbeschluss die Ansprüche der einzelnen Erwerber auf Mängelbeseitigung an sich gezogen hatte.

Zu lange saniert - Fiskus verweigerte die Anerkennung von Werbungskosten

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 46/13

Grundsätzlich ist der Staat bereit, beim Erwerb einer Immobilie und anschließend geplanter Vermietung einen guten Teil der entstehenden Ausgaben als Werbungskosten anzuerkennen. Allerdings muss diese Absicht, Einkünfte zu erzielen, auch irgendwann erkennbar sein. Kommt es jahrelang nicht zu entscheidenden Fortschritten, dann kann der Fiskus nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Anerkennung verweigern.

Der Fall: Ein Investor hatte ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen erworben. Allmählich zogen die Mieter aus, damit eine Renovierung möglich wurde. Doch nach dem völligen Leerstand verstrichen etliche Jahre, ohne dass mit der entkernten Immobilie etwas vorangegangen wäre. Für die Jahre drei bis acht nach dem Leerstand wollte der Eigentümer Werbungskostenüberschüsse geltend machen, was das zuständige Finanzamt mit Hinweis auf die überlange Sanierungsdauer ablehnte.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof stimmte der Einschätzung des Fiskus zu. Werbungskosten könnten nur so lange in Anspruch genommen werden, so lange man erkennen könne, dass der Steuerpflichtige den ursprünglichen Entschluss zur Erzielung von Einkünften nicht aufgegeben habe. Genau dieser Verdacht müsse allerdings hier entstehen. Selbst unter Maßgabe eines großen Beurteilungs- und Entscheidungsspielraumes könne man hier keine Fortschritte sehen. Die nötigen Bemühungen um eine sachgemäße Sanierung und die anschließende Vermietung fehlten.

Kein Notweg - Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf direktes Anfahren seines Hauses

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 116/15

Prinzipiell sollte jemand, der ein Grundstück besitzt, die Chance haben, dieses mit einem Fahrzeug zu erreichen. Um dies auch unter schwierigen Voraussetzungen zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber das sogenannte Notwegerecht geschaffen. Nachbarn müssen unter Umständen selbst dann, wenn sie dies eigentlich nicht wollen, eine Durchfahrt ermöglichen. Aber wie weit reicht dieses Notwegerecht? Damit mussten sich die höchsten deutschen Richter auseinandersetzen.

Der Fall drehte sich um ein Grundstück, das auf der einen Seite zwar öffentlich anzufahren war. Jedoch führte von dort aus eine steile Treppe zum Anwesen. Auf der anderen Seite musste ein fremdes WEG-Grundstück durchfahren werden, um dann problemlos mit dem PKW zum Haus zu gelangen. Diese Nachbarn wollten allerdings das Passieren auf ihren Wegen nicht länger erlauben. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS durften sie das Notwegerecht verweigern. Denn nach Ansicht des BGH gibt es nämlich im Normalfall keinen Anspruch, unmittelbar vor das Haus fahren zu können. Entscheidend sei es, an das Grundstück selbst heranzukommen – in einer Entfernung, von der aus man etwa Einkaufstaschen zum Eingang tragen könne. Das müsse ausreichen.

Dr. Ivonn Kappel