

Führung / Kommunikation

Untervermieten, Heizöl ausgelaufen, falschen Angaben beim Vertrag bzw. nicht eingehalten – vier Urteile rund ums Wohnen

Der LBS Infodienst Recht & Steuern wird von den Landesbausparkassen herausgegeben und erscheint einmal monatlich mit vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren. Die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.



Miete stimmte nicht

Hausverkäufer hatte falsche Angaben gemacht

Es gibt im Zusammenhang mit einem Grundstücksgeschäft wesentliche Fakten und Zahlen, bei denen der Verkäufer tunlichst nicht den kleinsten Fehler machen sollte, sonst riskiert er spätere Schadenersatzforderungen. Die Mieteinnahmen eines Objekts gehören nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu diesen Schlüsselangaben.

Der Fall: Der Veräußerer und der Erwerber nahmen beim Verkauf eines Mietshauses als (unterschiedene) Anlage zum Notarvertrag eine Mieterliste mit Angaben zu deren monatlichen Zahlungen auf. Es war darin von gut 60.000 Euro Jahresnettomiete die Rede. Tatsächlich, so stellte sich im Nachhinein heraus, wurden zum Zeitpunkt der Übergabe nur 47.000 Euro erzielt. Die Differenz schien dem Käufer bei weitem zu groß, als dass er darüber hinwegsehen wollte.

Oberlandesgericht Köln,
Aktenzeichen 3 U 24/18

Das Urteil: Es handle sich bei der Höhe der zu erzielenden Mieteinnahmen um eine sogenannte Beschaffensvereinbarung, entschied ein Kölner Zivilsenat. Die Einschätzung des Werts dieses Objekts habe maßgeblich etwas mit diesen immerhin in einer Anlage zum Notarvertrag unterzeichneten Angaben zu tun gehabt. Deswegen musste der Verkäufer für den Fehlbetrag aufkommen.



Ungültige Klausel

Untervermietung führt nicht zwingend zu Mehreinnahmen

Der Gedanke liegt aus Vermietersicht zwar nicht fern, dass eine zusätzliche Untervermietung eines Objekts auch höhere Erlöse bringen sollte. Allerdings ist eine Klausel im Vertrag, die zwingend einen solchen Zuschlag vorsieht, nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mit Vorsicht zu genießen. Sie kann unwirksam sein.

Landgericht Berlin,
Aktenzeichen 64 S 104/18

Der Fall: Ein Mieter fragte den Eigentümer um seine Zustimmung zur Untervermietung an. Der aber machte das von einem monatlichen Zuschlag in Höhe von 26 Euro abhängig. Schließlich sei es vertraglich entsprechend vereinbart, dass die monatlichen Zahlungen in solch einer Situation steigen müssten. Diesen Automatismus wollte der Mieter nicht akzeptieren, er klagte deswegen vor Gericht auf Zustimmung zur Untervermietung auch ohne einen Zuschlag.

Das Urteil: Selbst eine stärkere Belegung der Wohnung rechtfertige noch nicht zwingend eine höhere Zahlung, hieß es in der Entscheidung des Landgerichts Berlin. Aber das sei hier gar nicht so. Schon bei den Vormieter habe genau dieselbe Zahl an Menschen in der Wohnung gelebt, wie sie jetzt durch die Untervermietung erreicht werde. Es sei im konkreten Fall nicht erkennbar, dass das Objekt übermäßig bzw. unzumutbar in Anspruch genommen werde und bei dem Mieter selbst sei keine Gewinnabsicht erkennbar.



Heizöl ausgelaufen

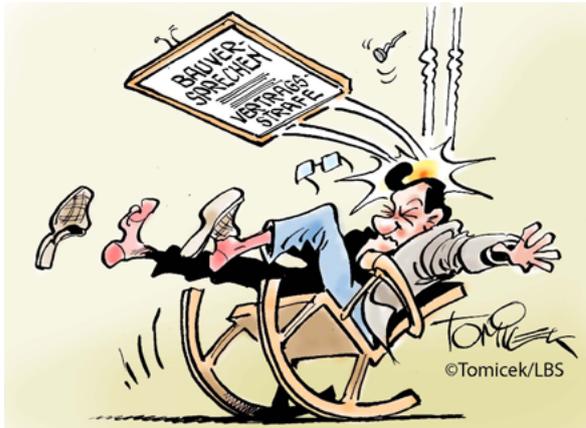
Schaden galt steuerlich nicht als Nachlassverbindlichkeit

So sehr man sich meistens über ein Immobilien-erbe freuen kann, umso kritischer wird es, sollten sich bei dem Haus größere Probleme zeigen. Wenn der Erblasser die Ursache für den Schaden gesetzt hat, dann kommt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht einmal ein steuerliches Absetzen als Nachlassverbindlichkeit in Frage.

Bundesfinanzhof,
Aktenzeichen II R 33/15

Der Fall: Erst nach dem Tod eines Hausbesitzers stellte sich heraus, dass im Keller des Gebäudes eine größere Menge an Heizöl ausgelaufen war. Natürlich musste dieses Öl fachgerecht entsorgt werden, ehe an eine weitere Nutzung der Immobilie zu denken war. Die Kosten betragen 3.800 Euro. Ein Miterbe machte diesen Betrag als Nachlassverbindlichkeit geltend, was der Fiskus ablehnte.

Das Urteil: Wenn Schäden an geerbten Gebäuden beseitigt werden müssen, deren Ursache vom Erblasser gesetzt wurde und sie erst nach dessen Tod bekannt werden, dann kommt nach Ansicht des BFH keine steuerliche Berücksichtigung in Frage. Anders sei es allerdings, wenn der Verstorbene bereits zu Lebzeiten (über Verträge, Urteile, Vereinbarungen) rechtlich verpflichtet gewesen sei, diesen Schaden zu beseitigen.



Vertragsstrafe

Grundstücksbesitzer erfüllte sein Bauversprechen nicht

Der Käufer einer Immobilie hatte ein Grundstück erworben. Im Vertrag verpflichtete er sich, das Anwesen auf die Dauer von 20 Jahren mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Tiefgarage und einem Fluchtweg für ein Theater zu bebauen. Dazu sollte er zweieinhalb Jahre Zeit haben, dann war eine Vertragsstrafe fällig – 10.000 Euro je angefangenem Monat der Frist-

Oberlandesgericht Köln,
Aktenzeichen 3 U 53/18

überschreitung. Weil geraume Zeit nichts geschah, kam eine Summe von mehr als 700.000 Euro zusammen, die der Betroffene nicht bezahlen wollte. Der Anspruch schien ihm nicht nur verjährt, sondern auch im Verhältnis zum Kaufpreis unangemessen.

Doch in zwei Instanzen bestätigte die Justiz nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, dass die Vertragsstrafe bezahlt werden müsse.

Dr. Ivonn Kappel

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de