

Führung / Kommunikation

Wohnen im Keller, Energieeinsparung, Kaufbetrug, falscher Rat – vier Urteile rund um die Immobilie

Verträge, Mieterhöhung, Kauf zur Vermietung und das Nutzen von Immobilien sind wie viele Dinge im Leben kompliziert. Manchmal menschtelt es, manchmal stolpert man über die Vorschriften oder zu gutgläubig und am Ende steht man vor dem Richter. Dr. Ivonn Kappel, vom LBS Infodienst Recht & Steuern, hat vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt, die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.



Adieu Kellerverschlag...

Langjährige unentgeltliche Nutzung kann widerrufen werden

Man kann auch den kleinsten Raum innerhalb einer Immobilie nutzen, zum Beispiel die Staufläche unterhalb einer Treppe. Genau solch eine Konstruktion sorgte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS für einen Rechtsstreit. Es ging um die Frage, ob die langjährige, geduldete Nutzung eines solchen Stauraumes durch den Mieter Bestand haben kann, wenn der Eigentümer dies plötzlich nicht mehr mag.

Das Urteil im Detail

Der Fall: Die Mieter hatten – unter Kenntnis des Eigentümers – einen Raum unterhalb einer Kellertreppe ausgebaut und unentgeltlich genutzt. Doch eines Tages widerrief der Eigentümer die Erlaubnis und erhob sogar Klage auf Herausgabe und Räumung. Im Mietvertrag stand nichts zu dem Verschlag. Der Mieter berief sich allerdings auf Abreden, denen zu Folge ihm die Lagerfläche zugesprochen worden sei. Jahrzehnte-

Landgericht Frankfurt,
Aktenzeichen 2-11 S 86/14

lang habe das ja schließlich auch funktioniert.

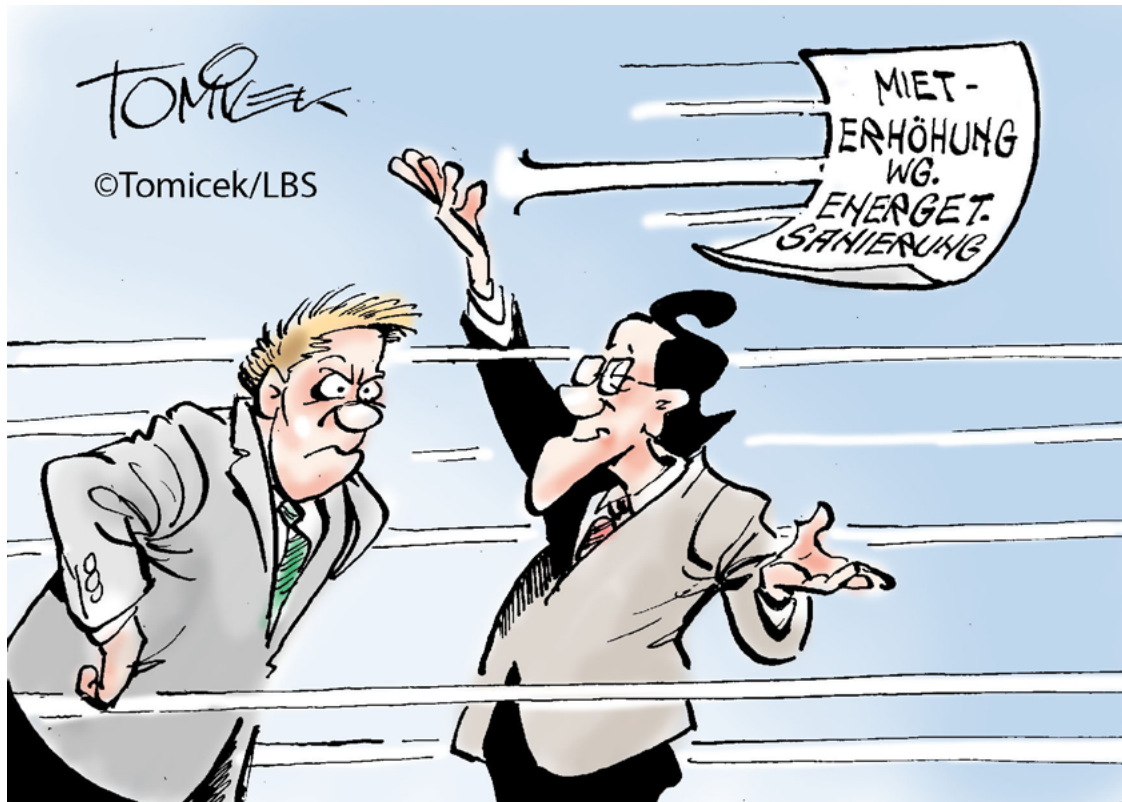
Das Urteil: Die Forderung nach Herausgabe des Objekts sei nicht zu beanstanden, befanden die Mitglieder eines Zivilsenats. Bei einer unentgeltlichen Nutzung müsse ein Mieter grundsätzlich damit rechnen, dass diese irgendwann widerrufen werde. „Das bloße Zeitmoment“, also eine sehr lange Duldung des Zustandes, führe nicht dazu, dass der Eigentümer dieses Recht bereits verloren habe.

Keine Mieterhöhung

Energetisch saniert und gleichzeitig das Gegenteil getan

Im Prinzip hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass Immobilieneigentümer die Kosten für die energetische Sanierung eines Objekts auf die Mieter umlegen können. Es gibt aber laut Infodienst Recht und Steuern der LBS auch Ausnahmen – zum Beispiel dann, wenn die durchgeführten Energiesparmaßnahmen mit anderen Umbauten einhergehen, die das Gegenteil bewirken.

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Aktenzeichen 202 C 374/17



Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Vermieter hatte den Fußboden des Dachbodens dämmern lassen, was als energiesparende Maßnahme zu verstehen war. Die monatliche Mieterhöhung sollte rund 25 Euro betragen, was die Mieterin allerdings verweigerte. Sie wies darauf hin, dass gleichzeitig andere Arbeiten stattgefunden hätten (Umwandlung des bislang geschlossenen Dachs in eine belüftete Dachkonstruktion), welche die Vorzüge der Energieeinsparung wieder zunichtegemacht hätten.

Das Urteil: Wenn eine energetische Sanierung durch gegenteilige Maßnahmen aufgehoben werde, rechtfertige das keine Mieterhöhung, entschied das Amtsgericht. „Ohne einen vollständigen Vortrag“ des Eigentümers, welche Arbeiten genau ausgeführt worden seien und wie das insgesamt zu einer Einsparung geführt habe, seien die Voraussetzungen für eine Umlage nicht zu prüfen und sie könne deswegen nicht genehmigt werden, hieß es im Urteil.



Einem Betrüger aufgesessen Fiskus half geprelltem Immobilienkäufer

Es gibt für einen Immobilienkäufer kaum etwas Schlimmeres, als einem Betrüger auf den Leim zu gehen, der mit seinem Geld auf Nimmerwiedersehen verschwindet. Doch in dieser Situation darf der Betroffene – ein kleiner Trost – nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS wenigstens darauf hoffen, dass er seine Verluste steuerlich geltend machen kann.

Bundesfinanzhof,
Aktenzeichen IX R 24/16

Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Kaufinteressent wollte zu Vermietungszwecken eine stattliche Villa erwerben. Er übergab einem Betrüger, der es verstand, sich als vom Eigentümer beauftragter Makler darzustellen, einen Betrag von fast vier Millionen Euro. Doch der „Makler“ verschwand mit dem Geld und verwendete es für sich. Anschließend musste der Interessent die Immobilie ein zweites Mal kaufen – und auf ordentlichem Wege. Es stellte sich die Frage, ob und wie er die verlorene Sum-

me steuerlich absetzen könne. Er vertrat die Meinung, es handle sich um Werbungskosten.

Das Urteil: Wenn bei einem derartigen gescheiterten Geschäft eine klar nachweisbare Vermietungsabsicht des Käufers vorgelegen habe, dann kämen tatsächlich Werbungskosten wegen vorab entstandener vergeblicher Aufwendungen in Frage, entschied der BFH. Allerdings sei zu prüfen, wann genau der Betroffene eindeutig wusste, dass er sein Geld nicht mehr zurückerhält. Denn erst ab diesem Zeitpunkt handelt es sich um sofort absetzbare Werbungskosten. Vorher muss man von einer zeitanteiligen Absetzung für Abnutzung (AfA) ausgehen.

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

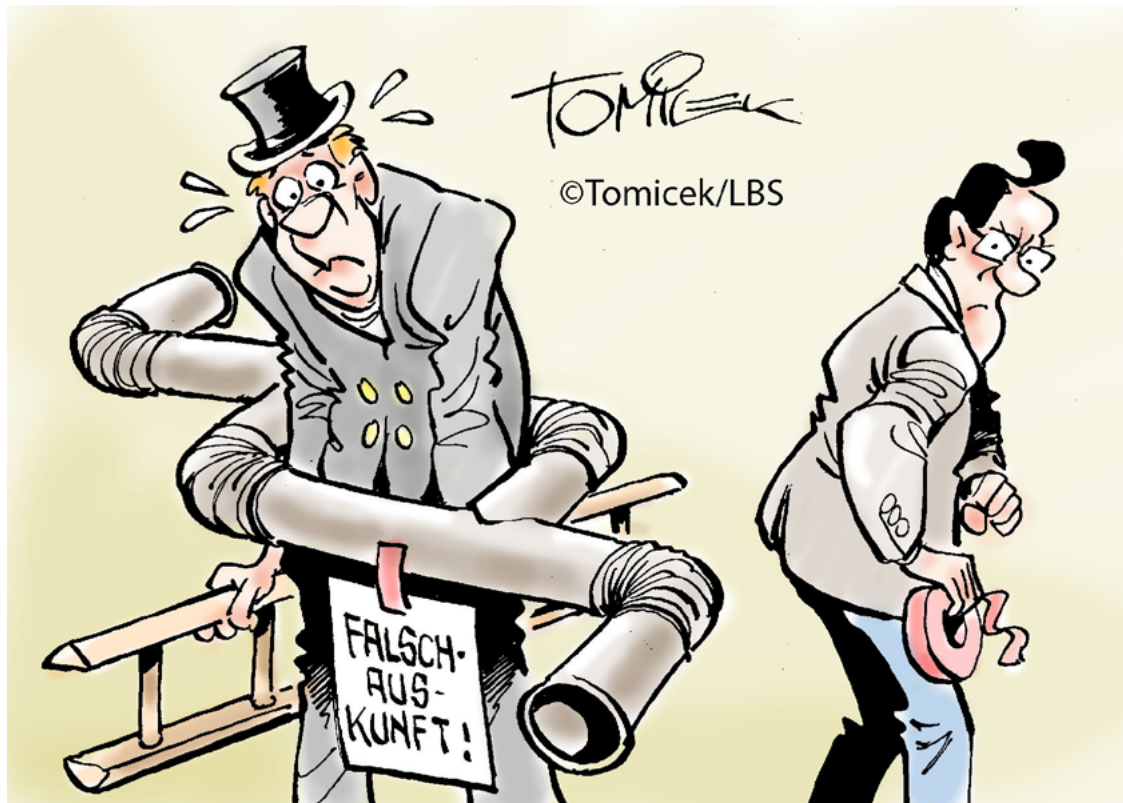
Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Kamin am falschen Ort

Bezirksschornsteinfeger hatte unzutreffende Auskunft gegeben

Vor dem Neubau einer Immobilie fand ein Ortstermin statt, bei dem es unter anderem um den Standort eines Kamins für eine Pellet-Heizungsanlage ging. Auch der Bezirksschornsteinfeger war zugegen, vermaß die Entfernungen zum Nachbargrundstück und gab „grünes Licht“ für die vorgesehene Ausführung. Aber nach der Errichtung des Objekts stellte sich heraus, dass der nötige Abstand doch nicht eingehalten worden sei. Der Schornstein musste um vier Meter versetzt werden, was mehr als 50.000 Euro kostete.

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen III ZR 367/16



Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass man sich auf die Angaben des Schornsteinfegers habe verlassen dürfen. „Auskünfte, die ein Amtsträger erteilt, müssen dem Stand seiner Erkenntnismöglichkeit entsprechend sachgerecht, das heißt vollständig, richtig und unmissverständlich sein“, hieß es nach Angaben des Infodienstes Recht und Steuern der LBS im Urteil.

Dr. Ivonn Kappel