

Kurz gefasst

Selbstauskunft: Mieter machten falsche Angaben

Wer eine Wohnung mieten möchte, der sollte tunlichst keine falschen Angaben zu seinen Einkommensverhältnissen machen. Schlimmstenfalls droht eine fristlose Kündigung. In einem Verfahren in Hessen konnte sie nur wegen ganz besonderer Umstände vermieden werden. Ein Paar gab in seiner Selbstauskunft an, monatlich 3.900 Euro netto aus einem Beamtenverhältnis und 2.200 Euro netto aus einem Arbeitsverhältnis in der freien Wirtschaft zu erzielen. Ersteres entsprach den Tatsachen.

Pkw-Verwahrkosten anteilig abrechenbar

Wenn ein Fahrzeug unerlaubter Weise auf einem Privatgrundstück abgestellt wurde, dann muss dessen Halter für die Abschleppkosten aufkommen. Aber wie sieht es mit den Verwahrkosten für den Pkw aus, die im Anschluss daran entstehen? Damit musste sich das höchstinstanzliche deutsche Gericht befassen. Der Fall: Die Schwester des Eigentümers und Halters eines Pkw hatte diesen auf dem Innenhof eines privaten Gebäudekomplexes abgestellt, obwohl dies durch ein Schild an der Einfahrt klar untersagt war.



Letzteres war nicht korrekt, denn diese Tätigkeit wurde zum fraglichen Zeitpunkt gar nicht mehr ausgeübt. Der Vermieter kündigte dem Paar fristlos, als dies herauskam. Seine Begründung: Hätte er das gewusst, dann wäre er den Vertrag erst gar nicht eingegangen. Das Amtsgericht Gießen ließ keinen Zweifel daran, dass die Vorspiegelung falscher Tatsachen als „erhebliche Verletzung vorvertraglicher Pflichten“ zu bewerten sei. Bei einer Interessensabwägung müsse man allerdings feststellen, dass die 3.900 Euro aus dem Beamtenverhältnis mehr als ausreichten, um die monatliche Bruttomiete von 1.500 Euro zu bezahlen. Die Bonität der Mieter sei also nie in Frage gestanden. Sie durften bleiben.

AG Gießen

Urteil vom 23.03.2022

Az.: 42 C 273/21

Das Fahrzeug wurde abgeschleppt und auf einem Firmengelände des Grundstückseigentümers verwahrt. Weil sich Streit über die Herausgabe entwickelte, forderte der Eigentümer am Ende für rund elf Monate 4.935 Euro (15 Euro täglich). Das schien dem Betroffenen bei weitem überzogen.

Das Urteil: Der BGH erkannte es grundsätzlich an, dass Verwahrkosten in Rechnung gestellt werden. Schließlich diene das noch der Abwicklung des Abschleppvorgangs. Doch einen solchen Erstattungsanspruch gebe es nur bis zum ersten Herausgabeverlangen des Halters. Dementsprechend reduzierten sich die Kosten im konkreten Fall auf lediglich 75 Euro – also den Aufbewahrungszeitraum von fünf Tagen.

BGH

Urteil vom 17.11.2023

Az.: V ZR 192/22

Die Rücklage wird zu Werbungskosten

Wenn die Eigentümer einer vermieteten Wohnung Geld in die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft einzahlen, dann zählen diese Ausgaben ab diesem Zeitpunkt noch nicht als Werbungskosten. Erst zu einem späteren Zeitpunkt (wenn die zurückgelegten Mittel tatsächlich verwendet werden) ist das so.

Im vom BGH verhandelten Fall vermietete ein Steuerzahler mehrere Eigentumswohnungen. Für diese Objekte überwies er auf das Gemeinschaftskonto auch das Hausgeld, in dem ein bestimmter Anteil an Erhaltungsrücklage vorgesehen war. Diesen Betrag wollte er als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Der Fiskus akzeptierte das nicht und argumentierte damit, dass dies erst bei der Entnahme aus der Rücklage möglich sei. Die höchste fachgerichtliche Instanz schloss sich der Rechtsmeinung der Finanzbehörden an. Die Gesetzeslage erfordere einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Vermietungstätigkeit und den Aufwendungen, wenn Werbungskosten geltend gemacht werden sollen.

BGH

14.01.2025

Az.: IX R 19/24

Unentgeltlicher Übernachtungsplatz

Das kurzfristige kostenlose Überlassen eines Schlafplatzes an Fremde rechtfertigt nicht die Kündigung einer vermieteten Wohnung durch den Eigentümer. Es handelt sich dabei um keine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte. Ein Mieter lag schon länger im Streit mit seinem Vermieter. Wegen einer vorausgegangenen entgeltlichen Vermietung der Wohnung über eine Internetplattform hatte der Mieter bereits eine Abmahnung erhalten. Das unterließ er daraufhin. Er bot aber im Anschluss über eine andere Internetplattform kostenlos einen Schlafplatz an. Ihm wurde deswegen die Kündigung ausgesprochen. Gegen das unentgeltliche Angebot hatte die zuständige Zivilkammer nichts einzuwenden. Besuche der Gäste über derartige Plattformen seien in der Regel nur auf kurze Dauer angelegt, denn schließlich benutze der Mieter selbst während dieser Zeit ebenfalls seine Wohnung. Es handle sich also lediglich um eine Frage der Mitbenutzung und nicht der Gebrauchsüberlassung.

LG Lübeck

Urteil vom 26.11.2020

Az.: 14 S 61/20

Digitaler Türspion benötigt WEG-Beschluss

Ein sehbeeinträchtiger Wohnungseigentümer ließ an der Außenseite seiner Eingangstür einen sogenannten „digitalen Türspion“ anbringen, um davorstehende Personen auf einem Bildschirm besser erkennen zu können. Das Gerät hatte keine dauerhafte Speicherfunktion. Die Gemeinschaft hatte den Einbau des Spions nicht genehmigt, Nachbarn zogen dagegen vor Gericht.

Die Justiz sah die Persönlichkeitsrechte der Kläger verletzt und untersagte den weiteren Gebrauch des Geräts. Auch wenn er selbst wegen seiner Einschränkungen darauf angewiesen sei, müsse er zuvor einen Beschluss der Eigentümer herbeiführen.

LG Karlsruhe
Urteil vom 17.05.2024
Az.: 11 S 162/23

Ernstfall Immobilien-Erbe

Tritt der Erbfall ein, dann hat das viele Facetten. Zunächst mal trifft es die allermeisten Menschen schwer, weil ein geliebter Angehöriger gestorben ist. Dann sind aber auch komplizierte Fragen zu beantworten – vom möglichen Ausschlagen des Erbes über die Gültigkeit des Testaments bis hin zu steuerrechtlichen Fragen. Wir stellen einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Themenkreis vor.

Eine Erblasserin hatte eine Eigentumswohnung hinterlassen. Nach ihrem Tod entstanden durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft neu begründete Wohngeldschulden. Der Erbe weigerte sich, dafür aufzukommen. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 05.07.2013; Az.: V ZR 81/12**) sah dies anders und verpflichtete den Erben zur Zahlung. Dessen Haftung sei nicht auf den Nachlass beschränkt, sondern reiche auch bis zum eigenen Vermögen. Durch sein Handeln bei der Verwaltung des Nachlasses entstehe spätestens nach Annahme der Erbschaft oder Ablauf der Ausschlagungsfrist und der faktischen Möglichkeit der Wohnungsnutzung eine Eigenschuld.

Wenn ein Vermieter beim Nachlassgericht um Mitteilung der Erben des verstorbenen Mieters bittet, so ist diese Auskunft nach Ansicht des Oberlandesgerichts Hamburg (**Urteil vom 01.10.2018; Az.: 2 W 98/17**) kostenpflichtig. Das Nachlassgericht hatte dem Antragsteller mitgeteilt, die Erben seien nicht bekannt und dafür eine Gebühr in Höhe von 15 Euro in Rechnung gestellt.

Erben sind nicht nur dazu da, Geld und Sachwerte in Empfang zu nehmen. Sie müssen sich um viele Fragen kümmern – bis hin zur Bestattung der Erblasserin oder des Erblassers. Ein Mann ließ für seinen verstorbenen Bruder ein aufwendiges Mausoleum errichten, nachdem dieser zuvor übergangsweise in einem einfacheren Grab bestattet worden war, und machte die Kosten dafür in der Erbschaftssteuererklärung geltend. Der Bundesfinanzhof (**Urteil vom 01.09.2021; Az.: II R 8/20**) entschied, auch

für ein solch teures Zweitgrab seien Kosten in angemessener Höhe grundsätzlich abzugsfähig. Das bemesse sich auch am Lebenswandel und den religiösen Vorstellungen des Verstorbenen sowie an der Höhe der Hinterlassenschaft.

Wenn jemand einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück erbt, dann ist vom anteiligen Verkehrswert gegebenenfalls ein Markt Anpassungsabschlag vorzunehmen. Das liegt daran, dass ein solcher Miteigentumsanteil eine niedrigere Verkehrsfähigkeit hat, weil er für eventuelle Käufer mit erheblichen Risiken verbunden ist. Das Finanzamt hatte 75.000 Euro in Anschlag gebracht. Das Finanzgericht Münster (**Urteil vom 24.11.2022; 3 K 1201/21; Revision beim BFH unter dem Az.: II R 57/22 anhängig**) reduzierte diesen Betrag auf 60.000 Euro.

Werden geschäftsunfähige Personen zum Erben, dann braucht es eine betreuungsrechtliche Genehmigung, um das Erbe anzunehmen oder auszuschlagen. Die Betreuerin eines Erben hatte zwar die Frist gewahrt und das Erbe abgelehnt, aber bis zur offiziellen Genehmigung dieser Entscheidung durch das Betreuungsgericht wurde die vorgesehene Frist deutlich überschritten. Trotzdem sei noch eine Ausschlagung möglich gewesen, entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe (**Urteil vom 22.07.2024; Az.: 14 W 28/24**). Die Frist sei automatisch gehemmt gewesen, während das betreuungsrechtliche Genehmigungsverfahren lief.

Ein Sohn wollte das Pflichtteilsrecht aus dem Erbe seiner Mutter geltend machen. Die Mutter hatte seinem Bruder eine Eigentumswohnung teilentgeltlich übertragen. Um seine Ansprüche belegen zu können, musste der Pflichtteilsberechtigte den Wert des Nachlasses recherchieren. Seine Auskünfte durfte er nach einem Urteil des OLG München (**Urteil vom 15.02.2024; Az.: 34 Wx 36/24**) beim Grundbuchamt einholen. Dazu zählte eine das Grundstück betreffende Rechnung, die ihm zunächst verweigert worden war.

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Impressum



www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH

Ein Unternehmen der
Huss-Verlagsgruppe Berlin · München
Postanschrift: 10400 Berlin
Hausanschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin
Telefon 030 42151-0 · **Telefax** 030 42151-480

Herausgeber:

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Huss, Wolfgang Huss †

Redaktion:

E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de
Thomas Engelbrecht, verantwortlich
Christian Voh

Martina Eisinger, Redaktionsassistentin
Telefon 030 42151-336

Anzeigen:

E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de

Torsten Hanke, verantwortlich

Telefon 030 42151-206

Telefax 030 42151-480

Svenja Hentschel

Telefon 030 42151-456

Telefax 030 42151-480

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2024



Vertrieb:

E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

Leserservice:

E-Mail: leserservice@hussmedien.de

Telefon 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232

Online-Leserservice: www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:

8 Ausgaben plus ein Sonderheft im Oktober

Bezugsweise:

– Jahresabonnement-Inland: 125,10 €, (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 9,- € Porto- und Versandkosten)

– Digital-Abonnement: 112,50 €

– Jahresabonnement-Ausland: 140,40 €

(inkl. Porto- und Versandkosten)

– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer,

zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 62,55 €

(inkl. MwSt., zzgl. 9,- € Porto- und Versandkosten)

Abonnementgebühren sind im Voraus zu entrichten.

Der Abonnementpreis erhöht sich für das Ausland um die Zustellgebühren und um evtl. Differenzen aus dem Mehrwertsteuerrecht.

Die geltenden Kündigungsfristen für Abonnements sind in unseren AGB unter www.huss.de/agb zu finden.

Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferpflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisanpassungen an die Teuerungsrate wegen steigender Kosten bei Einkauf, Herstellung und Versand bleiben vorbehalten. Das Recht zur Kündigung innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist bleibt hiervon unberührt. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins Chemnitz u. U. und des Vermietervereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildreproduktion:

HUSS-MEDIEN GmbH · 10407 Berlin

Telefon 030 42151-279

E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:

Möller Pro Media GmbH

Zeppelinstraße 6, 16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Alle Rechte vorbehalten

© by HUSS-MEDIEN GmbH

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jeder Nachdruck – auch auszugsweise – sowie jede andere Verwertung bedarf – sofern sie nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist – der Zustimmung des Verlages. Darunter fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung jeder Art und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und

Einsendungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Anspruch auf Ausfallhonorare, Archivgebühren und dergleichen besteht nicht. Die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichneten Abhandlungen stellen in erster Linie die persönliche Meinung des Verfassers dar.

Warenamen werden in dieser Zeitschrift ohne Gewährleistung der freien Verwendbarkeit benutzt. Texte, Abbildungen, Programme und technische Angaben wurden sorgfältig erarbeitet. Verlag und Autoren können jedoch für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch eine Haftung übernehmen. Für alle Preisausschreibungen und Wettbewerbe in der Zeitschrift ist der Rechtsweg ausgeschlossen.

Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe gekürzt zu veröffentlichen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

ISSN 2192-2306