

IMMOBILIEN INFO

08.09.2014

Grunderwerbsteuer bei Zwangsversteigerung und Instandhaltungsrücklage

Sächsisches Finanzgericht, Urteil vom 02.04.2014, 2 K 1663/13

Die Klägerin hat mehrere Wohnungen erworben, die in einer Wohnungseigentumsanlage gelegen sind. Vor dem Finanzgericht wollte sie jetzt erreichen, dass die bestehende Instandhaltungsrücklage von der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer abgezogen wird.

Vor dem Finanzgericht hatte sie damit aber keinen Erfolg. Zwar sei bei einem „normalen“ – also rechtsgeschäftlichen – Erwerb einer Eigentumswohnung ein vereinbartes Entgelt für die bestehende Instandhaltungsrücklage nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen. Dies gelte aber nicht im Rahmen der Zwangsversteigerung. Schließlich falle bei der Zwangsversteigerung nur ein „Gesamtpreis“ an und es könne nicht wie im Rahmen eines Kaufvertrags der Kaufpreis in einen Teil für die Wohnung an sich und in die Instandhaltungsrücklage geteilt werden.

Eine Möglichkeit gibt es hier noch – auch für andere Erwerber im Rahmen des Erwerbs in der Zwangsversteigerung: Das Finanzgericht hat die Revision zugelassen, da die Sache noch nicht höchstrichterlich entschieden ist. Sofern Sie in einer vergleichbaren Lage sind wäre es wichtig, hier vorsorglich Einspruch einzulegen.

Mieter muss arbeiten tagsüber dulden

AG Lichtenberg, Urteil vom 04.04.2014, 18 C 366/13

Der Vermieter will in der Wohnung Heizkostenverteiler und Wasserzähler austauschen. Die Arbeiten sollen (natürlich) von Handwerkern an einem Werktag tagsüber stattfinden. Der Mieter wehrt sich dagegen, da er bis 18:00 Uhr berufstätig sei.

Das Amtsgericht gibt dem Vermieter Recht. Der Vermieter brauche nur eine zweiwöchige Vorankündigungsfrist einzuhalten. Damit sei dem

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

Interesse des Mieters Genüge getan. Beim Austausch der Geräte handele es sich schließlich um eine reine Bagatelldaßnahme.

Insolvenz sichere Anlage der Kaut ion trotz Zahlungsverzugs?

LG Berlin, Urteil vom 06.03.2014, 67 S 425/13

Der Mieter war bei seinem Vermieter erheblich in Zahlungsverzug geraten. Offen waren mehr als 15.000 €. Dann veräußerte der Vermieter. Der Erwerber trat damit automatisch von Gesetzes wegen in den Mietvertrag ein. Der Mieter verlangte jetzt vom (neuen) Vermieter den Nachweis, dass die von ihm in der Vergangenheit gestellte Kaut ion ordnungsgemäß und damit insolvenz sicher angelegt ist.

Das Landgericht Berlin stellt sich gegen den Mieter. Zwar sehe das Gesetz zu Gunsten des Mieters ein Anspruch gegen den Vermieter auf insolvenz sichere Kaut ionsanlage vor. Geltend machen könne der Mieter dieses Recht hier aber nicht. Das verstoße gegen Treu und Glauben, weil der Mieter sich aufgrund der hohen Rückstände seinerseits erheblich vertragswidrig verhalten habe.

Nochmals zur Erinnerung:

Der Vermieter darf sich nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur dann im laufenden Mietverhältnis an die Kaut ion halten, wenn der Anspruch des Vermieters vom Mieter nicht bestritten oder rechtskräftig festgestellt worden ist. Ansonsten muss der Vermieter zunächst gerichtlich gegen den Mieter vorgehen. Unabhängig hiervon empfiehlt es sich für den Vermieter natürlich ohnehin nicht, im laufenden Mietverhältnis auf die Kaut ion zuzugreifen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

