

IMMOBILIEN INFO

07.09.2015

Maklerrecht: Provision bei Vertrag nach > 1 Jahr

OLG München, Urteil vom 09.07.2015, 23 U 396/15

Der Makler klagt nach einem Grundstückskauf auf Provision. Zwischen Kaufvertrag und Nachweis lagen allerdings 22 Monate, sodass fraglich war, ob der ursprüngliche Nachweis des Maklers noch ursächlich für den Vertrag war. Der Makler beruft sich darauf, dass die Kaufinteressenten direkt nach seiner Nachweistätigkeit eine Datei über das Objekt angelegt hatten und in diese später noch einmal ein Eintrag durch einen dortigen Mitarbeiter erfolgte.

Das OLG München stellt die Grundsätze zur Beweislast zusammen: Erfolgt der Abschluss des Kaufvertrages innerhalb eines Zeitraums von etwa einem Jahr, wird die Ursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Vertragsschluss vermutet. Nach Ablauf dieses Zeitraums muss der Makler beweisen, dass sein Nachweis zumindest mitursächlich für den Abschluss des Kaufvertrages war.

Im Fall entschied das Gericht gegen den Makler. Das Anlegen der Datei und der spätere Eintrag belege nicht das Fortwirken der Nachweistätigkeit des Makler.

WEG: Bei Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ist Kopfprinzip nicht zwingend

BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 198/14

Ein Wohnungseigentümer wendet sich gerichtlich gegen mehrere Beschlüsse. Die Anlage besteht aus drei Wohnungen. Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung im 1. OG (Miteigentumsanteil 223/1.000). Die Wohnungen im EG (510/1.000 MEA) und im 1. OG (267/1.000 MEA) gehören den anderen Eigentümern gemeinsam.

Nach der Teilungserklärung werden Kosten nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Jede Wohneinheit soll in der Eigentümerversammlung eine Stimme haben. Mit zwei zu eins wird beschlossen, die Kosten für die Treppenhausreinigung, die Müllabfuhr und „Wasser allgemein“ nach Wohneinheiten zu verteilen. Der klagende Eigentümer meint, bei

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

Beschlüssen zur Änderung der Kostenverteilung sei das Kopfprinzip zwingend. Die Beschlüsse seien somit nicht zustande gekommen, weil den anderen Eigentümern zusammen auch nur eine Stimme zugestanden habe.

Der BGH weist die Klage ab. Das Kopfprinzip sei durch die Teilungserklärung wirksam durch das Objektprinzip abbedungen worden. Bislang war umstritten, ob bei Beschlüssen über die Änderung der Kostenverteilung immer das Kopfstimmrecht gilt oder auch hier die Teilungserklärung vorgeht. Die Regelung im Gesetz spreche schlichtweg von „durch Stimmenmehrheit“ und ordne damit lediglich eine Mehrheitsentscheidung an. Sie sage aber nichts darüber aus, nach welchen Kriterien (Kopf-, Objekt-, Anteilsprinzip usw.) die Mehrheit zu bestimmen sei. Soweit das Gesetz zwingende Vorgaben zur Stimmkraft mache, hebe es diese besonders hervor (zB § 16 Abs. 4 und § 22 Abs. 2 WEG = doppelt qualifizierte Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile fordern).

Haushaltsnahe Dienstleistung: Gutachten und Prüfdienste doch bald wieder drin?

Bei den haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen wird die Verwirrung wieder größer.

Bislang hat die Finanzverwaltung die Steuervergünstigung verwehrt, wenn es um Gutachtertätigkeiten oder technische Prüfdienste ging. Darunter versteht man Mess- und Überprüfungsarbeiten, Legionellenprüfungen, Kontrollen von Aufzügen oder Blitzschutzanlagen, Feuerstättenschauen und andere technische Prüfdienste – auch wenn sie durch Kaminkehrer oder Schornsteinfeger erbracht werden. Bis einschließlich 2013 konnte die Leistungen eines Schornsteinfegers aber noch in voller Höhe als Handwerkerleistung abgezogen werden. Für die Steuer 2014 sollte dann eine Aufteilung in begünstigte Handwerkerleistungen (Kehr-, Reparatur- und Wartungsarbeiten) und nicht begünstigte Gutachtertätigkeiten (Mess- und Überprüfungsarbeiten, sowie Feuerstättenschauen) erforderlich sein.

Das könnte sich nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs (VI R 1/13) jetzt wieder ändern. Dieser hat nämlich die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen als steuerbegünstigte Handwerkerleistung eingestuft. Es sei nicht relevant, zwischen einer Leistung zu unterscheiden, die ein Objekt verändere und einer Leistung, die lediglich dazu diene, den aktuellen Zustand festzustellen. Regelmäßige Überprüfungen von Geräten und Anlagen seien dem Wesen nach Instandhaltungsmaßnahmen

Für diejenigen, die sich noch gar nicht damit beschäftigt haben: Hier lassen sich mit wenig Nachweisaufwand Steuern sparen. Das Finanzamt erkennt 20 Prozent der Arbeitskosten an, Maschinen- und Fahrtkosten eingeschlossen. Material und Waren bleiben dagegen außen vor. Der Höchstbetrag wird bei Rechnungen von maximal 6.000 Euro pro Jahr erreicht. Begünstigt sind handwerkliche Tätigkeiten in einem bestehenden

Haushalt – also zum Beispiel Arbeiten am Dach, die Erneuerung von Parkett oder Fliesen, Gartengestaltung.

Für den WEG-Verwalter wird es wieder einmal unübersichtlich. Soll er denn jetzt die Gutachtenkosten in die § 35a-Bestätigung aufnehmen oder nicht?

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 Mietergerichtstag

