

16. Februar 2009

Liebe Leserin,
lieber Leser,

herzlich willkommen zu unserem heutigen Newsletter für Immobilien-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

-
- Mietrecht: [Modernisierungsmieterhöhung und "notwendige Arbeiten"](#)
 - Mietrecht: [Abrechnungsfrist](#)
 - Mietrecht: [Staffelklausel von altem zum neuen Recht](#)
 - Immobilienrecht: [Energiesparbüchle aus Baden-Württemberg](#)
 - Immobilienrecht: [neue Heizkostenverordnung](#)
 - Immobilienrecht: [BGH-Vorgaben für langfristige Gaslieferungsverträge](#)
 - Steuerrecht: [Werbungskosten bei Leerstand](#)
 - Steuerrecht: [Keine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen bei Barzahlung](#)
 - Immobilienrecht: [Änderung des Notarkostenrechts](#)
-

Mietrecht: Modernisierungsmieterhöhung und "notwendige Arbeiten"
BGH, Urteil vom 17.12.2008, VIII ZR 41/08

Eine Modernisierungsmieterhöhung kann nur soweit gehen, wie die für die Modernisierung aufgewandten Kosten tatsächlich notwendig sind. Der Vermieter erklärt eine Modernisierungsmieterhöhung, nachdem er in die Wohnung des Mieters zwei Wasserzähler eingebaut hat. Zum Einbau der Wasserzähler hat der Vermieter nicht nur Fliesen abschlagen lassen, sondern vorsorglich auch die Küchenarbeitsplatte demontiert. Der Mieter hat im nachfolgenden Verfahren bestritten, dass dies und die dafür angefallenen Kosten tatsächlich notwendig gewesen sein sollen. Ein gerichtlich beauftragter Sachverständiger hat sodann festgestellt, dass es auch mit dem Ausbau lediglich eines Unterschranks und des Geschirrspülers getan gewesen wäre.

Dem Argument des Vermieters, dass er bei der Durchführung einen gewissen Spielraum benötige, hat das Gericht nicht gelten lassen: "Von den tatsächlich aufgewandten Kosten sind nur diejenigen ansatzfähig im Rahmen der Mieterhöhung, die notwendig sind. Unnötige,

unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen können dagegen nicht angesetzt werden. Denn den Umfang und die Art und Weise der baulichen Modernisierung bestimmt der Vermieter, während der Mieter insoweit kein Mitspracherecht hat. Es wäre daher unbillig, dem Mieter statt dem Vermieter das Risiko aufzuerlegen, auch solche Kosten im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zu tragen, die unnötig, unzweckmäßig oder ansonsten überhöht sind."

Insgesamt verständlich und logisch. Im konkreten Fall reichlich kleinkariert.

Mietrecht: Abrechnungsfrist

BGH, Urteil vom 21.01.2009, VII ZR 107/08

Vereinbaren die Parteien Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, hat der Vermieter hierüber innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Hält er diese Frist nicht ein, ist er grundsätzlich mit Nachzahlungen ausgeschlossen. Nach Auffassung des BGH genügt dabei die rechtzeitige Absendung der Abrechnung nicht. Die Abrechnung muss dem Mieter innerhalb der Jahresfrist zugegangen sein. Für diesen (rechtzeitigen) Zugang ist der Vermieter beweispflichtig.

Vorsicht 1: Ein Einwurf am 31.12. in den Briefkasten kann möglicherweise nicht mehr "rechtzeitig" im Sinne eines wirksamen Zugangs sein. Es stellt sich nämlich dann die leidige Frage, ob der Mieter zum Beispiel nach 12.00 Uhr an einem 31.12. noch damit rechnen muss, dass jemand was in den Briefkasten einwirft.

Vorsicht 2 - besonders für die hier mitlesenden Anwälte: Ob der Mieter die Abrechnung wegen § 174 BGB zurückweisen kann, ist ebenfalls noch nicht abschließend entschieden (überhaupt schon?). Also wenn es zeitlich wirklich eng werden sollte, lieber Vollmacht beilegen.

Mietrecht: Staffelklausel von altem zum neuen Recht

BGH 17.12.2008, VIII ZR 23/08

Die Parteien hatten 1996 einen Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen. In diesem Vertrag wurde u. a. vereinbart, dass sich die monatliche Miete jedes Jahr um 50 DM erhöht. Nun verlangte der Vermieter die Zahlung rückständiger Miete nebst Zinsen, während der Mieter im Wege der Widerklage die Erstattung von seiner Meinung nach zu viel gezahlter Miete verlangte.

Hintergrund war § 10 Abs. 2 Satz 2 MHG (Gesetz zur Regelung der Miethöhe). Dort hieß es damals, dass die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses nur einen Zeitraum bis zu jeweils 10 Jahre umfassen darf. Seit der Mietrechtsreform zum September 2001 ist eine zeitlich unbegrenzte Regelung möglich.

Der BGH entscheidet jetzt, dass die Staffelmietvereinbarung nicht insgesamt nichtig sei, sondern lediglich hinsichtlich der Unbefristetheit. Gemäß § 10 MHG sei schließlich die Vereinbarung einer Staffelmiete grundsätzlich zulässig, solange sie in ihrer Wirksamkeit auf 10 Jahre begrenzt ist. Dass hier lediglich eine Teilnichtigkeit der Vereinbarung in Betracht komme, folge auch schon daraus, dass bei trennbaren Teilen einer Vereinbarung auch nur der vom

Verbot erfasste Teil nichtig sei und die Teilnichtigkeit nicht weiter reichen dürfe als das Verbotsgesetz. Eine zeitlich unbegrenzte Staffelmiete sei daher für die Dauer von 10 Jahren wirksam und lediglich der darüber hinausgehende Teil sei unwirksam.

Immobilienrecht: Energiesparbüchle aus Baden-Württemberg

Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg gibt ein "Energiesparbüchle" heraus:

<http://www.badenwuerttemberg.de/fm7/1899/EnergieSparbuechle.pdf>

Es listet (so jedenfalls die Pressemitteilung des Ministeriums) Tipps auf, wo große und kleine Einsparpotentiale stecken (Wämedämmung, Wärmeerzeugung, richtiges Lüften und Heizen, ...).

Immobilienrecht: neue Heizkostenverordnung

Wie an anderer Stelle bereits berichtet, ist zum 1.1.2009 die modifizierte Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Unter anderem neu:

- Nutzern soll das Ergebnis der Ablesung in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Wenn Ableseergebnisse jedoch in den Messgeräten gespeichert und abrufbar sind, kann darauf verzichtet werden. Konsequenzen bei Verstoß? Schauen wir mal. Ich tendiere zu einem Beweisproblem zu Lasten des Vermieters.
- Welcher prozentuale Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche und welcher nach effektivem Verbrauch umzulegen ist, wurde seither einmal vom Gebäudeeigentümer festgelegt und konnte nur innerhalb der ersten drei Jahre einmalig geändert werden. Danach durfte diese Entscheidung nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen wieder geändert werden. Künftig kann der Verteilerschlüssel auch mehrfach geändert werden, wenn sachgerechte Gründe dafür vorliegen. Wir streiten uns als in Zukunft, wann ein sachgerechter Grund vorliegt. Austausch der Heizungsanlage? Wohl ja, damit wäre wohl ein - mE für den Vermieter günstigerer 70%/30% anstatt 50%/50% (=Anteil Verbrauch / Anteil Fläche) - Verteilungsschlüssel möglich. Der Vermieter wird so mit geringeren Leerstandskosten belastet.
- Die Wahlfreiheit für den Verteilerschlüssel wird durch die neue Verordnung teilweise eingeschränkt. In Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen und die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind 70 % der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Nutzer zu verteilen. Wichtig ist hier die Feststellung, dass alle Bedingungen erfüllt sein müssen. Eine Bedingung alleine reicht für die Verpflichtung zu 30% Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten nicht aus.
- Der Gebäudeeigentümer darf künftig nicht nur die Kosten für das Messen und Abrechnen, sondern auch die Kosten einer Verbrauchsanalyse auf die Mieter umlegen.
- Die Messung der Warmwassermenge zur rechnerischen Ermittlung des Energieanteils für Warmwasser genügt künftig nicht mehr. Der Energieanteil für Warmwasser muss bis spätestens 31.12.2013 mit einem Wärmezähler gemessen werden.

Vor allem das Zusammenspiel zwischen neuer Heizkostenverordnung und Wohnungseigentumsrecht wird in Zukunft noch einige Probleme bereiten. Die Eigentümer könnten nämlich aufgrund neuer Beschlusskompetenzen versucht sein, Änderungen im Rahmen der Betriebskostenverteilungsschlüssel mit einfachen Mehrheiten zu beschließen.

Jedenfalls aber Änderungen für bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume dürften gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen.

Der Text der neuen Heizkostenverordnung: <http://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/index.html>

Immobilienrecht: BGH-Vorgaben für langfristige Gaslieferungsverträge
BGH, Beschluss vom 10.02.2009, KVR 67/07

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der kartellrechtlichen Zulässigkeit langfristiger Gaslieferungsverträge befasst. E.ON Ruhrgas hat seine Kunden, meist regionale Gasunternehmen und Stadtwerke, durch langfristige Verträge an sich gebunden. Das Bundeskartellamt hatte im Januar 2006 entschieden, dass diese Verträge bis zum 30. September 2006 beendet werden müssen und dass Ferngasunternehmen ihre Kunden auch in Zukunft nicht mehr langfristig an sich binden dürfen. Nach den Vorgaben des Bundeskartellamts darf die Laufzeit künftiger Gaslieferungsverträge zwei Jahre nicht überschreiten, wenn durch den Vertrag mehr als 80% des tatsächlichen Bedarfs des Kunden gedeckt wird. Bei einer Bedarfsdeckung zwischen 50 und 80% muss die Laufzeit auf maximal vier Jahre begrenzt sein. Diese Vorgaben des Bundeskartellamts, die zunächst bis zum 30. September 2010 gelten, hat der Bundesgerichtshof jetzt bestätigt.

Auf diese Weise soll mehr Wettbewerb zwischen den Gasanbietern entstehen. Neuen Versorgern soll - jedenfalls theoretisch - so der Markteintritt gewährleistet werden. So lange aber immer noch die Versorgungsleitungen im Eigentum der großen Betreiber stehen, wird sich im Zweifel nichts an der faktischen Vorherrschaft der Monopolisten ändern.

Steuerrecht: Werbungskosten bei Leerstand
BFH, Urteil vom 28.10.2008, IX R 1/07

Vom Grundsatz her können Vermieter natürlich die Kosten von leerstehenden Immobilien als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Für Zeiten längeren Leerstands werden die Kosten aber nur dann anerkannt, wenn der Vermieter nachweist, dass er sich ernsthaft um eine Vermietung bemüht hat. Ansonsten fehle es an der Einkunftserzielungsabsicht.

Im Fall des Bundesfinanzhofs hatte der Eigentümer eine von ihm erworbene Wohnung zunächst selbst genutzt. Nach seinem Auszug 1996 stand die Wohnung mehr als fünf Jahre lang leer. Er machte dennoch Schuldzinsen, Abschreibungen und Erhaltungsaufwand als Werbungskosten geltend. Bis dahin hatte er lediglich eine Vermietungsanzeige veröffentlicht und eine Wohnungsbesichtigung durchgeführt. Das Finanzamt erkannte die Kosten nicht an, weil der Vermieter seine Vermietungsabsichten nicht nachgewiesen habe. Der BFH vertritt die Auffassung, dass ein Vermieter sich in den Fällen noch nicht endgültig zur Einkünfteerzielung entschieden habe, in denen er alternativ erwäge, die Wohnung zu veräußern. Da die endgültige Vermietungsabsicht eine innere Tatsache sei, müsse aus objektiven Tatsachen auf das Fehlen oder Vorhandensein einer endgültigen Vermietungsabsicht geschlossen werden können.

Derartige Tatsachen seien nachhaltige und ernsthafte Vermietungsbemühungen, welche im vorliegenden Fall gefehlt hätten.

Steuerrecht: Keine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen bei Barzahlung
BFH, Urteil vom 20.11.2008, VI R 14/08

Nach § 35a Einkommenssteuergesetz ermäßigt sich für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 20 %, höchstens 600 €; (ab 2009: 1.200 €), der Aufwendungen, sofern diese nicht anderweitig abziehbar sind.

Mehr zu haushaltsnahen Dienstleistungen finden Sie zum Beispiel in unserem Skript http://www.daten.hausundgrund-tuttlingen.de/steuern_2007.pdf (dort allerdings noch ohne die Erhöhung ab 2009 auf 1.200 €.)

Die Regelung hat nicht nur Auswirkungen für den Immobilieneigentümer, sondern in besonderer Weise auch für den Mieter. Er kann sich einen Teil der bezahlten Betriebskosten (zum Beispiel Hausmeisterkosten, Kosten für den Schornsteinfeger, Kosten für Gartenpflegemaßnahmen) wieder über seine Einkommenssteuererklärung zurück holen.

Voraussetzung ist aber, dass die Rechnungen jeweils unbar (also zum Beispiel durch Überweisung oder Scheck) bezahlt worden sind. Im Fall des Bundesfinanzhofs sind die Rechnungen bar beglichen worden. Das Gericht hat es nicht für beanstandungswürdig gehalten, dass in diesem Fall das Finanzamt den Abzug nicht gewährt hat. Schließlich soll durch das Gesetz die Schwarzarbeit eingedämmt werden. Effektiv sei eine Kontrolle für die Behörde nur dann möglich, wenn die Rechnung gerade nicht bar bezahlt werde.

Zum Veranlagungszeitraum 2009 hat sich die Grenze von 600 € auf 1.200 € nochmals deutlich erhöht. Ein Beispiel: Der Vermieter legt auf den Mieter Hausmeisterkosten und Kosten für eine Reinigungskraft um. Insgesamt beträgt der jährliche Anteil des Mieters (Lohnkosten und Sozialabgaben) hieran 300,00 €. 60 € davon (also 20%) bekommt er im Rahmen der Einkommenssteuererklärung wieder zurück. Das entscheidende daran: nicht das zu versteuernde Einkommen, sondern die tatsächliche Steuerschuld wird reduziert! Wer aber gar keine Steuern zahlt, erhält keinen Vorteil.

Immobilienrecht: Änderung des Notarkostenrechts

Das Justizministerium hält die mittlerweile 70 Jahre geltende Kostenordnung nicht mehr für zeitgerecht. Die Novelle des Notarkostenrechts soll dabei das Recht einfacher und transparenter und vor allem für den Verbraucher verständlicher machen. Den Entwurf der Expertenkommission gibt es über die Internetseite des Bundesjustizministeriums: <http://www.bmj.bund.de/files/-/3480/Expertenkommission%20Reform%20der%20Notarkosten%20-%20Entwurf%20der%20Kostenordnung.pdf>

Ihnen alles eine erfolgreiche neue Woche.

Herzlichst, Ihr Alexander Fuß

Kanzlei Fuß Rechtsanwälte
Alexander Fuß, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Waaghausstraße 5-7, 78532 Tuttlingen
Telefon 07461/77330, Fax 77488