

Betriebskosten, „Attest“ vom Vermieter, Schadensersatz, Standfestigkeit, Verwalter, Mieter, Eigentümer – vier Fälle, vier Urteile

Das Wohnen in Mehrgeschosser will geregelt sein. Verwalter, Mieter, Eigentümer haben oft unterschiedliche Auffassungen von Recht und Rechthaben, so haben Gerichte das letzte Wort. Vier Urteile aus der Urteilssammlung des Infodienstes Recht und Steuern der LBS: Betriebskosten, plötzlich war alles anders. Ein „Attest“ vom Vermieter? Schadensersatz als Werbungskosten. Standfestigkeit verloren.

Betriebskosten, plötzlich war alles anders



Vermieter begann nach über 20 Jahren, die Nebenkosten abzurechnen

Es ist das gute Recht von Mietern und Vermietern, dass die Betriebskosten für eine Wohnung ordnungsgemäß abgerechnet werden. Nicht immer geschieht das allerdings wie im Vertrag vorgesehen. Manchmal schleifen sich im Laufe der Jahre andere Regelungen ein, gegen die keine der beiden Seiten Widerspruch einlegt. Was aber geschieht, wenn sich der Eigentümer nach über zwei Jahrzehnten wieder auf seine ursprünglichen Rechte beruft? Dazu gibt es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein höchstrichterliches Urteil.

Der Fall: Beim Einzug in eine Mietwohnung hatten beide Parteien vereinbart, dass monatlich 20,45 Euro an Vorauszahlungen für die Betriebs-

kosten zu bezahlen seien. Die vorgesehene Jahresabrechnung erfolgte allerdings nie. Mehr als 20 Jahre lang blieb es bei den Vorauszahlungen. Doch dann übernahm der Sohn der bisherigen Eigentümer die Wohnung und erstellte für das gerade abgelaufene Jahr eine Abrechnung. Es waren Nachzahlungen in Höhe von knapp 1.000 Euro fällig. Die Mieter weigerten sich, dem nachzukommen. Sie beriefen sich auf die lange Zeit stillschweigend akzeptierte Regelung. Man sei deswegen von einer pauschalen Abgeltung ausgegangen.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof stellte sich auf die Seite des Eigentümers. Die Nebenkosten des Vorjahres, deren Höhe nicht bestritten wurde, mussten bezahlt werden. Die ursprüngliche, schriftlich fixierte Vereinbarung gelte auch nach einem so langen Zeitraum noch. Trotz der jahrelang ausgebliebenen Betriebskostenabrechnung hätten die Mieter nicht von einer Vertragsänderung ausgehen dürfen. Zwar sei es grundsätzlich möglich, dass solch ein Wechsel stillschweigend zu Stande komme, doch dazu bedürfe es wenigstens noch zusätzlich eines bestimmten Verhaltens einer Vertragspartei, aus der man diese Willensänderung ablesen könne.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 14/06

Ein „Attest“ vom Vermieter?



Urteil zum Recht auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
Manche Immobilieneigentümer wollen auf „Nummer sicher“ gehen, wenn sie ihr Objekt neu vermieten. Sie verlangen von den Bewerbern neben diversen anderen Unterlagen, wie etwa einem Lohn- oder Gehaltszettel, auch eine so genannte Mietschuldenfreiheitsbestätigung vom vorherigen Vermieter. Doch dieser ist nach Aus-

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 238/08

kunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nur innerhalb gewisser Grenzen verpflichtet, ein „Attest“ über bezahlte Mieten auszustellen.

Der Fall: Zunächst schien alles den üblichen Gang zu gehen. Die alten Mieter einer Wohnung traten an den Eigentümer heran, ihnen die Bescheinigung auszustellen. Der kam dem Wunsch auch in gewisser Weise nach. Er stellte allerdings nur eine Quittung über die geleisteten Mietzahlungen aus. Der Ex-Mieter forderte aber eine viel weiter gehende Bestätigung. Darin sollte auch noch auf die Betriebskostenvorauszahlungen und die noch nicht erfolgte Abwicklung einer Kautionszahlung eingegangen werden. Das verweigerte der Eigentümer kategorisch. Dazu sei er nicht verpflichtet, erwiderte er.

Das Urteil: Tatsächlich durften die Mieter eine solch umfassende Erklärung nicht erwarten, entschied der BGH. Weder aus dem Mietvertrag noch aus den vertraglichen Nebenpflichten heraus ergebe sich ein Anspruch auf Bestätigung über das Bestehen oder das Nichtbestehen von Mietschulden. Das könne juristisch sogar zum Bumerang werden: Der Eigentümer müsse „mit Ausstellen der Bescheinigung beweismäßige Nachteile befürchten, falls nachträglich noch Streit über den Bestand und die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollte“. Dann könnte nämlich die Bescheinigung für den Vermieter den Charakter eines „Zeugnis(es) gegen sich selbst“ annehmen.

Schadensersatz als Werbungskosten



Immobilienkäufer mussten Vertrag rückgängig machen
Muss der Erwerber eines Mietobjekts nachträglich von dem Kauf zurücktreten und deswegen an den ursprünglichen Eigentümer Schadensersatz bezahlen, dann kann dieser Betrag als vorab entstandene vergebliche Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. So hat es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit entschieden.

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 45/05

Der Fall: Es war ein großes Projekt über rund zwei Millionen Euro, das sich ein Ehepaar vorgenommen hatte. Die beiden kauften mit notariell beurkundetem Vertrag ein Mietwohngrundstück. Doch bereits nach einer Woche tauchten Finanzierungsprobleme auf - mit schwer wiegenden Konsequenzen. Das gesamte Ge-

schäft musste rückgängig gemacht werden. Neben Notar- und Anwaltskosten war deswegen auch noch ein Schadenersatz in Höhe von etwa 125.000 Euro fällig. All das gaben die Eheleute in ihrer Steuererklärung als Werbungskosten an. Sie hätten ja schließlich geplant, mit der vermieteten Immobilie später Gewinne zu erzielen. Das zuständige Finanzamt verweigerte eine Anerkennung der Ausgaben. Sie seien erst entstanden, als die Absicht zur Erzielung von Einkünften bereits aufgegeben worden war.

Das Urteil: „Auch nach Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht können vorab entstandene vergebliche Werbungskosten weiter abziehbar sein, wenn der Steuerpflichtige - nachdem er das Scheitern seiner Investition erkannt hat - etwas aufwendet, um sich aus der vertraglichen Bindung zu lösen.“ Mit diesen eindeutigen Worten stellte sich der Bundesfinanzhof auf die Seite der Steuerzahler. Es gebe einen „Veranlassungszusammenhang“ zwischen der ursprünglichen Absicht, Einkünfte zu erzielen, und dem (teuren) Ende dieser Pläne. Dass der Aufhebungsvergleich außergerichtlich zu Stande gekommen sei, spiele hierbei keine Rolle.

Standfestigkeit verloren



Schäden an einem Haus wegen eines benachbarten Neubaus
Es dürfte wohl zu den Albträumen eines jeden Immobilienbesitzers gehören, dass sein vermeintlich fest gemauertes Haus eines Tages ins Wanken kommt. Genau das drohte einer Familie in Nordrhein-Westfalen, die seit Jahren in einem unterkellerten Wohnhaus lebte. Als unmittelbar nebenan ein Reihendhaus (ohne Keller) errichtet

wurde, war offensichtlich dessen Gründung unzureichend. Das beeinträchtigte die Standfestigkeit des bereits bestehenden Objekts, das unmittelbar an die Außenwand des Neubaus grenzte. Zwar stürzte der Altbau nicht ein, allerdings verglich ein Sachverständiger die künftige Situation der Familie mit dem „Leben auf einem Pulverfass“. Der Bundesgerichtshof entschied nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, dass der Eigentümer Anspruch auf Schadenersatz habe - und zwar in Höhe des Betrages, der zum Wiederherstellen der ursprünglichen Stabilität nötig sei.

*Bundesgerichtshof, Aktenzeichen
V ZR 17/07*

Dr. Ivonn Kappel