

Führung / Kommunikation

Küche und Grunderwerbsteuer. Schaden mit Dachziegel. Falsches Baujahr im Kaufvertrag – Neue Urteile rund um die Immobilie

Grunderwerbsteuer für Küche? Fliegende Dachziegel – Wer zahlt den Schaden? Falsches Baujahr bei Verkauf – Wie wirkt dies auf einen Kaufvertrag? Kaufvertrag, erst stimmt der Verwalter zu, dann nicht – Was gilt nun? Vier Urteile rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt vom LBS Infodienst Recht & Steuern. Die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.

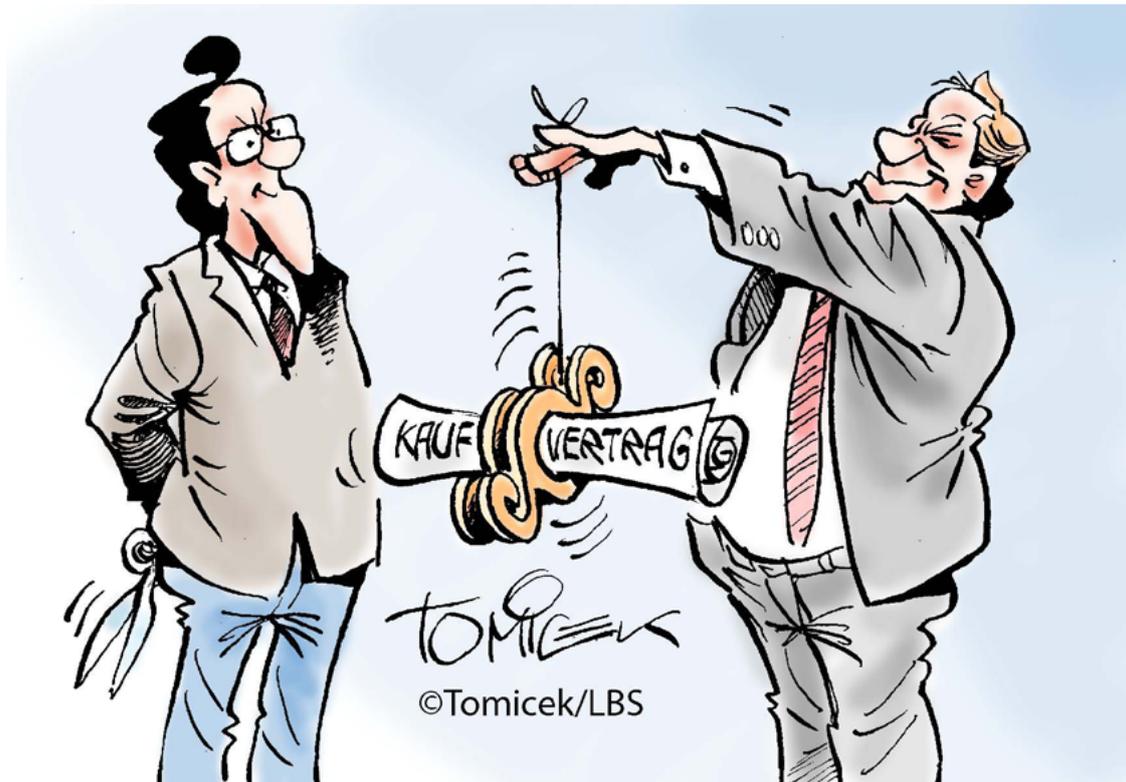


Fliegende Dachziegel

Gebäudeeigentümer musste für Sturmschäden haften

Eigentümer einer Immobilie müssen ihr Objekt so absichern, dass es auch erhebliche Sturmstärken aushalten kann, ohne gleich die Allgemeinheit zu gefährden. Wenn sich bei einem starken Sturm Dachziegel lösen und auf die Straße fallen, dann spricht zumindest der Anscheinsbeweis für einen mangelhaften Unterhalt des Gebäudes. Nur bei außergewöhnlichen Naturereignissen gilt diese Regel nach Meinung der Rechtsprechung nicht mehr. Im konkreten Fall ging es um das Dach einer Kirche, von dem während eines Sturmes der Windstärke 10 (Geschwindigkeiten bis zu 100 km/h) Dachziegel auf ein geparktes Auto gefallen waren und einen Sachschaden in Höhe von 6.600 Euro angerichtet hatten. Die Kasko-Versicherung des Autofahrers forderte diese Summe von der Eigentümerin der Immobilie. In zwei Gerichtsinstanzen war sie damit nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS erfolgreich.

(Oberlandesgericht Stuttgart, Aktenzeichen 4 U 97/16)



Erst Ja, dann Nein

Verwalter stimmte einem Verkauf zu und zog dann wieder zurück

Gelegentlich ist es in der Teilungserklärung vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohneigentums die Zustimmung anderer Eigentümer oder eines Dritten (zum Beispiel des Verwalters) bedarf. Diese Zustimmung kann allerdings, wenn sie denn einmal erteilt wurde, nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht ohne weiteres widerrufen werden.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZB 134/17)

Der Fall: An der grundsätzlich erforderlichen Billigung des Verkaufes durch den Verwalter bestand kein Zweifel. Deswegen holte sie der betroffene Eigentümer auch ein, als er vier Objekte veräußern wollte. So weit war alles geklärt, das Grundbuchamt hatte die Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs eingetragen. Dann allerdings überlegte es sich der Verwalter doch anders und widerrief seine Zustimmung gegenüber dem Notar. Das Grundbuchamt beanstandete daraufhin das Fehlen der Verwalterzustimmung und lehnte es ab, die Eigentumsumschreibung einzutragen. Der komplette Verkauf stand plötzlich auf der Kippe, was der Verkäufer nicht hinnehmen wollte. Deswegen mussten sich nacheinander drei Gerichtsinstanzen mit der Materie befassen.

Das Urteil: Nach Vertragsabschluss, so entschied der Bundesgerichtshof als letzte Instanz, könne die einmal erteilte Verwalterzustimmung nicht mehr widerrufen werden. Denn eine solche Aktion führe dazu, dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer einen Vertrag erfüllen müsse, den er gar nicht mehr erfüllen könne. Der Zustimmungspflichtige habe es schließlich in der Hand gehabt, vor seiner Entscheidung die Argumente für und wider einen Verkauf gründlich zu prüfen.



Grunderwerbsteuer für Küche?

Käufer durfte bewegliche Gegenstände aus Verkaufspreis herausrechnen

Wenn Verkäufer und Käufer einer Immobilie im notariellen Kaufvertrag eine bestimmte Summe für mitveräußerte bewegliche Gegenstände vereinbaren, dann kann diese Summe im Regelfall bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer aus dem Gesamtpreis herausgerechnet werden. So urteilte nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Fachgerichtsbarkeit. (Finanzgericht Köln, Aktenzeichen 5 K 2938/16)

Der Fall: Der komplette Kaufpreis für ein Einfamilienhaus betrug 392.500 Euro. Darin enthalten waren laut Vertrag eine im Objekt befindliche Einbauküche und eine Markise, die zusammen mit 9.500 Euro veranschlagt wurden. Auf diesen Betrag wollte der Käufer keine Grunderwerbsteuer bezahlen, denn die Übernahme dieser beweglichen Gegenstände habe ja nichts mit dem Grunderwerb zu tun. Das zuständige Finanzamt war nicht einver-

standen und vermutete eine absichtliche in die Höhe getriebene Ablöse, um die fälligen Steuern reduzieren zu können.

WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN

Das Urteil: Das Finanzgericht Köln erkannte keine Hinweise auf eine versuchte Umgehung der Steuer. Unstreitig seien besagte Gegenstände mitveräußert worden, es handle sich um erkennbar werthaltige Objekte und es gebe keine Anhaltspunkte für eine Unangemessenheit des Preises. Zudem hätten Küche und Markise nur 2,42 Prozent des gesamten Verkaufspreises ausgemacht. Wenn schon, so die Richter, dann hätte der Fiskus schlüssig nachweisen müssen, warum er die Verkaufspreise nicht für realistisch hält.

Baujahr muss stimmen

Ein „Irrtum“ um zwei Jahre kann schon zu viel sein



Wenn es um das Baujahr einer verkauften Immobilie geht, dann hat die Rechtsprechung wenig Verständnis für Unkorrektheiten. Bereits eine Fehlangabe des Anbieters um zwei Jahre (zu spät) kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu einer Rückabwicklung des Geschäfts führen.

(Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen 22 U 82/16)

Der Fall: Ein Immobilienkäufer hatte für 650.000 Euro ein Einfamilienhaus erworben. Später fand der neue Eigentümer heraus, dass das Objekt nicht – wie angegeben – im Jahre 1997 errichtet worden sei, sondern bereits 1995. Angesichts dieser, seiner Meinung nach gravierenden Täuschung forderte er den sogenannten großen Schadenersatz, das heißt: die komplette Rückabwicklung des Kaufvertrages. Der Verkäufer betrachtete den Vorgang als nicht so gravierend. Eine so geringe Abweichung rechtfertige jedenfalls keinen Rücktritt, argumentierte er.

Das Urteil: Die Pflichtverletzung des Immobilienverkäufers sei „nicht unerheblich“ gewesen, stellte

ein Zivilsenat des OLG Hamm fest und bezeichnete das Abweichen um zwei Jahre vom tatsächlichen Baujahr als „arglistig“. Diese Zeitangabe sei deswegen so wichtig, weil sie den technischen Standard des Gebäudes zum Zeitpunkt des Baus erkennen lasse. Somit handle es sich um eine wesentliche Eigenschaft, die ein nachträgliches Aufkündigen des Vertrages rechtfertige.

Dr. Ivonn Kappel