

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

1. Beleidigung unter Wohnungseigentümern: Wann dies Sache der WEG ist

Gerichtliche Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern über eine Beleidigung sind nur dann WEG-Sachen, wenn die Äußerung in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung gefallen ist.

Hintergrund

In einer aus 2 Parteien bestehenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kam es über längere Zeit zu diversen, teils gerichtlich ausgetragenen Auseinandersetzungen über wohnungseigentumsrechtliche Angelegenheiten.

Im Zuge eines Wortwechsels zwischen den Eigentümern bei einem Zusammentreffen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sagte Eigentümer A zu Eigentümer B, der ihn auf eine gerichtlich titulierte Reinigungsverpflichtung hingewiesen hatte: "Sie sind sowieso eine Lachfigur, Sie Idiot."

Dies wollte Eigentümer B nicht auf sich sitzen lassen und ließ Eigentümer A per Anwaltsschreiben abmahnen, woraufhin dieser eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgab. Im Begleitschreiben zur Unterlassungserklärung erklärte Eigentümer A, seiner Äußerung seien Pöbeleien und Drohungen mit einem weiteren Gerichtsverfahren seitens Eigentümer B vorangegangen. Zudem habe Eigentümer B ihn ungefragt geduzt.

Eigentümer B erhob schließlich Klage auf Erstattung seiner Anwaltskosten sowie Unterlassung der Behauptung, er habe Eigentümer A geduzt, bepöbelt und mit einem weiteren Gerichtsverfahren bedroht. Die Klage hatte vor Amts- und Landgericht nur zum Teil Erfolg. Im Berufungsverfahren entschied nicht die für wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten (Wohnungseigentumssachen / WEG-Sachen) zuständige Kammer des Landgerichts, sondern eine allgemeine Berufungskammer. Eigentümer B meint daher, er sei seinem gesetzlichen Richter entzogen worden.

Der BGH hatte u. a. die Frage zu entscheiden, ob es sich um eine WEG-Sache oder eine allgemeine Zivilsache handelt.

Entscheidung

Beim vorliegenden Rechtsstreit handelt es sich nicht um eine WEG-Sache.

Eine WEG-Sache i. S. v. § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG liegt nicht bereits deshalb vor, weil die Streitparteien Wohnungseigentümer aus derselben Gemeinschaft sind. Besteht zwischen den Wohnungseigentümern eine Sonderverbindung, aufgrund derer sie sich gleichsam wie Dritte gegenüberstehen, stellt ein hieraus resultierender Streit keine Wohnungseigentumssache dar. So liegt es beispielsweise, wenn Rechte aus zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Miet-, Dienst- oder Werkverträgen hergeleitet werden. Ob die Verträge nur deshalb zustande gekommen sind, weil sich die Vertragsparteien wegen der gemeinsamen Zugehörigkeit zu einer GdWE kennen, ist unerheblich.

Nicht anders ist es im Grundsatz, wenn sich Wohnungseigentümer über die Zulässigkeit von Äußerungen streiten. Auch dann treten sie sich wie Dritte gegenüber, ohne dass ein innerer Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer erwachsen ist. Dass sich der Streit daran entzündet, dass die Wohnungseigentümer in einer die GdWE betreffenden Frage unterschiedlicher Auffassung sind, ist nur der Anlass für die Äußerung.

Geht es allerdings um Äußerungen, die in einer Eigentümerversammlung gefallen sind, verhält es sich anders.

Durch den institutionellen Rahmen der Eigentümerversammlung, die das zentrale Willensbildungsorgan der GdWE ist, wird der für § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG erforderliche Bezug zum Gemeinschaftsverhältnis hergestellt. Das Gleiche gilt für Äußerungen in einer Beiratssitzung. Streitigkeiten über die Zulässigkeit von Äußerungen, die in Eigentümerversammlungen oder Beiratssitzungen fallen, sind daher stets Wohnungseigentumssachen. Das gilt unabhängig von Inhalt und Anlass der Äußerung.

2. Erneuerung von Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen: Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen?

Eine zu Herstellungskosten führende wesentliche Verbesserung ist bei einem Wohngebäude immer dann gegeben, wenn mindestens 3 der Kernbereiche der Ausstattung einer Wohnung, nämlich Elektro-, Heizungs-, Sanitärinstallationen und Fenster, von Grund auf erneuert werden (sog. Standardsprung).

Hintergrund

Streitig war, ob Umbaukosten für ein 1861 erbautes und der Vermietung dienendes Wohnhaus Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen darstellen. Das Finanzamt kam im Rahmen einer Außenprüfung zu dem Ergebnis, dass die durchgeführten Instandsetzungen zu lediglich abschreibbaren Herstellungskosten geführt hatten und versagte entsprechend die vom Steuerpflichtigen begehrte Verteilung der Aufwendungen als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen nach § 82b EStDV auf mehrere Jahre.

Entscheidung

Nach erfolglosem Einspruch hatte auch die sodann eingelegte Klage keinen Erfolg. Denn eine zu Herstellungskosten führende wesentliche Verbesserung ist bei einem Wohngebäude immer dann gegeben, wenn der Gebrauchswert (das Nutzungspotential) des Gebäudes durch die Baumaßnahmen in bestimmter Weise gehoben wird. Dies setzt voraus, dass mindestens 3 der Kernbereiche der Ausstattung einer Wohnung, nämlich Elektro-, Heizungs-, Sanitärinstallationen und Fenster, von Grund auf erneuert werden (sog. Standardsprung).

Das FG entschied, dass die Kosten für die grundlegende Renovierung der vermieteten Wohnung in einem alten Bauernhaus als Herstellungskosten zu qualifizieren sind, da u. a. folgende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden waren:

- Decken- und Wandschalungen wurden demontiert, die Lattung und Isolierung abgerissen, die Teppichböden und Türen entfernt, die Trennwände der Süd- und Nordseite abgerissen, bei den restlichen Wänden der Putz und die Fliesen abgeschlagen, die Treppe herausgerissen, teils tragende Altlädenböden herausgeschnitten und neue Deckenbalken eingebaut, der bestehende Balkon gesichert sowie neu verankert und die Außenwände gesichert,
- Kunststofffenster und eine Kunststofftür wurden mit 2-fachem Wärmeschutzglas eingesetzt,
- die Elektroinstallation wurde erneuert, ein Antennen-, Telefon- und Sprechanlagenkabel neu verlegt,
- die Böden wurden trittschallisoliert sowie der Bodenbelag neu verlegt,
- neue Flachheizkörper und Badheizkörper wurden installiert sowie im Bad eine neue Duschanlage, Waschtischanlage, Wannenanlage und WC-Anlage hergestellt.

Durch die Baumaßnahmen wurde der Gebrauchswert (das Nutzungspotential) der Obergeschosswohnung gehoben und dadurch ein Standardsprung erreicht mit der Folge, dass die Herstellungskosten nur im Rahmen der Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG ab Fertigstellung der Baumaßnahmen abzugsfähig sind.

3. Liebhaberei bei Vermietung von Luxusimmobilien

Bei der Vermietung eines Objekts mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm besteht eine Ausnahme von der typisierten Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit, die Anlass zu deren Überprüfung mittels einer Totalüberschussprognose gibt.

Hintergrund

Die Kläger wurden zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Sie vermieteten in den Streitjahren 2011 bis 2014 3 Einfamilienhäuser. Die Anschaffung aller 3 Objekte wurde in voller Höhe fremdfinanziert. Zum 1.12.2017 bzw. 1.12.2019 erfolgte eine Anpassung der hieraus resultierenden Zinsen. Die Mietverhältnisse wurden jeweils unbefristet abgeschlossen.

Bei den Objekten handelte es sich um 3 Grundstücke, mit einer Wohnfläche von 322 qm, von 290,50 qm und von 331 qm. 2 Objekte waren an die beiden Töchter und deren Ehemänner und ein Objekt an den Sohn und dessen Ehefrau vermietet.

Nachdem das Finanzamt die Kläger zunächst hinsichtlich der geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aus den 3 Objekten erklärungsgemäß veranlagt hatte, versagte es nach einer Außenprüfung deren Anerkennung.

Die von den Klägern eingelegte Klage wies das FG als unbegründet ab. Die Werbungskostenüberschüsse seien mangels Einkünfteerzielungsabsicht nicht zu berücksichtigen. So könne auch bei den nach § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG als vollentgeltlich überlassen geltenden Vermietungen die Einkünfteerzielungsabsicht zweifelhaft sein. Da die jeweilige Wohnfläche der 3 Objekte 250 qm überstiegen habe, sei die Einkünfteerzielungsabsicht zu überprüfen gewesen.

Entscheidung

Nach dem Regelungszweck des § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, einen Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften, auch wenn sich über längere Zeiträume Werbungskostenüberschüsse ergeben. Diese Aussage bezieht sich auf Wohnungen, die üblicherweise vermietet werden. Der Gebrauchswert solcher Wohnungen spiegelt sich in der ortsüblichen Marktmiete wider.

Sofern die Marktmiete keine angemessene Gegenleistung für den besonderen Gebrauchswert der Wohnung ist, fehlt die Grundlage für die typisierende Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht. Es liegt ein Ausnahmefall vor, der für eine private Veranlassung und indiziell gegen das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht spricht. Dies ist bei der Vermietung einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung der Fall. Bei einem solchen Objekt spiegelt die Marktmiete den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen wider.

Von einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung ist u. a. auszugehen, wenn das Objekt eine Wohnfläche von mehr als 250 qm hat, da im Regelfall Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig sind. Unerheblich ist dabei, dass solche Wohnungen ausnahmsweise vermietet werden. Dem Steuerpflichtigen bleibt es unbenommen, die Einkünfteerzielungsabsicht nachzuweisen.

An den Grundsätzen zur typisierten Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit und den diesbezüglichen Ausnahmen, insbesondere bei der Vermietung eines aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Objekts, ist trotz § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG, der bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung zu mindestens 66 % der ortsüblichen Miete deren Vollentgeltlichkeit fingiert, festzuhalten. Der Wortlaut des § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG schließt die Durchführung einer Totalüberschussprognose zur Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht auch bei einer Vermietung zu mehr als 66 % der ortsüblichen Miete nicht aus. Die subjektive Einkünfteerzielungsabsicht ist nicht Regelungsgegenstand dieser Vorschrift.

§ 21 Abs. 2 Satz 2 EStG dient der Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens bei verbilligten bzw. teilentgeltlichen Vermietungen, indem insbesondere die bis dahin im Korridor von 56 % bis 75 % vorzunehmende Totalüberschussprognose entfällt. Dass darüber hinaus das Besteuerungsverfahren durch das Entfallen der Totalüberschussprognose in den von der Rechtsprechung entwickelten Ausnahmen von der typisierten Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht vereinfacht werden sollte, ist vom Zweck der Vorschrift nicht umfasst.

In dem vom BFH entschiedenen Fall betrug die vermietete Wohnfläche der 3 streitgegenständlichen Objekte jeweils deutlich mehr als 250 qm.

Die Rechtfertigung, die von den Klägern durchgeführte Vermietung der 3 Objekte einer Überschussprognose zu unterwerfen, zeigt sich im Urteilsfall auch darin, dass der Mietspiegel der Stadt X u. a. für Wohnungen mit mehr als 160 qm aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar ist. Wenn die Anzahl der Vermietungsobjekte mit mehr als 160 qm bereits so gering ist, dass keine statistische Erfassung im Mietspiegel erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Vermietungsobjekte mit mehr als 250 qm noch geringer ist und sich die Vermietung entsprechender Objekte damit als Ausnahme darstellt.

Die Annahme eines aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Objekts bei mehr als 250 qm Wohnfläche kann auch nicht durch eine "Hochrechnung" der Mieteinnahmen zum Nachweis eines marktge-

rechten Verhaltens entkräftet werden. Wird eine Immobilie verbilligt vermietet, mag dies zwar nach § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG als vollentgeltlich zu behandeln sein, ist aber dennoch kein Zeugnis für eine marktgerechte Ausrichtung, die als tatsächliches Geschehen nur anhand tatsächlicher Umstände bestimmt werden kann.

Allerdings genügt die vom FG durchgeführte Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose nicht in vollem Umfang den Anforderungen, die hieran zu stellen sind. So hat das FG keine "Hochrechnung" der Einkünfte wegen einer verbilligten Vermietung vorgenommen. Die Einkünfteerzielungsabsicht kann als subjektives tatsächliches Element nur auf tatsächlichen Umständen beruhen.

Zudem hat das FG den Prognosezeitraum nicht zutreffend ermittelt.

Außerdem fehlt es an Feststellungen, inwieweit Mieterhöhungen in den Streitjahren bereits objektiv vorhersehbar waren. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Berücksichtigung von Zinsanpassungen für den Abzug der Schuldzinsen. Auch fehlt es an erforderlichen Feststellungen zur berücksichtigten Gebäudeabschreibung.

Die nicht spruchreife Sache wurde daher aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das FG zurückverwiesen.

4. **Lüge des Mieters kann Kündigung rechtfertigen, muss aber nicht**

Bewusst falsche Angaben des Mieters in einem Prozess mit dem Vermieter stellen nicht automatisch einen Kündigungsgrund dar. Je nach Gesamtkontext und vorangegangenen Verhalten des Vermieters kann eine Lüge weniger schwerwiegend sein.

Hintergrund

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt vom Mieter die Räumung. Die Vermieterin hatte das langjährige Mietverhältnis wegen aus ihrer Sicht vertragswidriger Hundehaltung ordentlich gekündigt und Räumungsklage erhoben.

Bei einer persönlichen Anhörung vor dem Amtsgericht erklärte der Mieter, dass es aus seiner Sicht nicht um den Hund gehe, sondern er aus dem Haus "herausgemobbt" werden solle. Der Hausverwalter habe ihn zudem mit ausländerfeindlichen Äußerungen beleidigt. Ferner gab der Mieter wahrheitswidrig an, zufällig ein Gespräch der Vermieterin gehört zu haben, aus dem sich ergebe, dass das Haus verkauft werden solle. Der Kaufinteressent habe gesagt, er könne das Haus nur kaufen, wenn alle Mieter ausgezogen seien.

Wegen dieser Äußerungen des Mieters erklärte die Vermieterin im Räumungsprozess eine weitere Kündigung.

Nachdem die Räumungsklage vor dem Amtsgericht erfolglos geblieben war, gab das Landgericht der Klage statt. Es ließ offen, ob die Kündigung wegen der Hundehaltung wirksam war. Auf jeden Fall sei die zweite Kündigung wirksam, weil der Mieter wahrheitswidrig von einem angeblichen Gespräch der Vermieter mit einem potenziellen Käufer berichtet habe.

Entscheidung

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit zurück. Auch wenn der Mieter in der persönlichen Anhörung vor dem Amtsgericht unzutreffende Angaben gemacht hat, rechtfertigt dies nicht ohne Weiteres eine Kündigung.

Der Vermieter kann einen Mietvertrag über eine Wohnung nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches Interesse liegt etwa dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Ob der Vermieter angesichts einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse hat, das Mietverhältnis zu beenden, ist anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Hierbei ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters zu berücksichtigen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters provoziert hat. Es kann daher auch von Bedeutung sein, ob dem Verhalten des Mieters eine unberechtigte Kündigung durch den Vermieter vorausgegangen ist.

Bewusst unrichtiges Vorbringen eines Mieters innerhalb eines Mietrechtsstreits ist eine Pflichtverletzung; diese kann eine Kündigung begründen, wenn sie als erheblich anzusehen ist. Wahrheitswidriges Vorbringen ist jedoch nicht automatisch als erheblich anzusehen. Vielmehr kommt es auf die Umstände des Einzelfalls und ggf. auch auf vorangegangenes pflichtwidriges Verhalten des Vermieters an.

Die wahrheitswidrige Aussage des Mieters zum angeblichen Gespräch der Vermieterin mit einem Kaufinteressenten ist daher nicht isoliert zu betrachten, sondern im Gesamtkontext zu sehen.

Der Mieter hat zunächst die subjektive Befürchtung geäußert, er solle "herausgemobbt" werden. Für diese Befürchtung führte er Gründe an, nämlich die aus seiner Sicht ausländerfeindliche Haltung der Hausverwaltung und die seiner Meinung nach bestehende Verkaufsabsicht der Mieterin. Die unzutreffende Aussage, er habe ein Gespräch der Vermieterin mit einem Kaufinteressenten gehört, mag dazu gedient haben, die Vermutung zu untermauern, er solle "herausgemobbt" werden. Im Gesamtkontext kommt der Aussage aber eher untergeordnete Bedeutung zu.

Zudem könnte die Pflichtverletzung des Mieters in einem milderem Licht erscheinen, wenn er – wie er behauptet – tatsächlich vom Hausverwalter ausländerfeindlich beleidigt worden ist. Dann würde der Gesichtspunkt des angeblich geplanten Hausverkaufs bei der Vermutung, "herausgemobbt" werden zu sollen, noch weiter in den Hintergrund rücken. Der unzutreffenden Aussage wäre dann noch weniger Gewicht beizumessen.

Schließlich könnte dem Fehlverhalten des Mieters auch dann ein geringeres Gewicht beizumessen sein, wenn es der Abwehr einer unberechtigten Kündigung der Vermieterin gedient haben sollte.