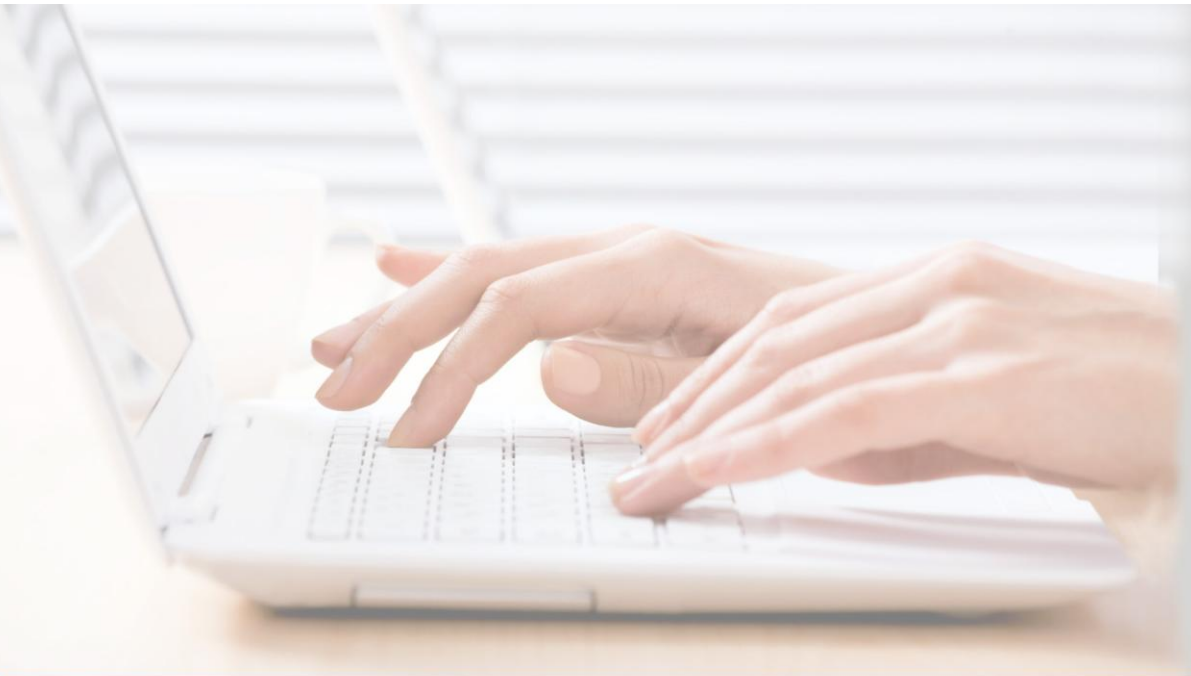




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 4/2017

Sonnenstraße 11 | 80331 München | Telefon 089 / 5404133-0 | Fax 089 / 5404133-55
info@haus-und-grund-bayern.de | www.haus-und-grund-bayern.de



Inhaltsverzeichnis

I. Gesetzgebung	1
Baurecht	
Bundesrat billigt Neuregelung nach Lärmwert-Kompromiss	1
Baurecht	
Bundesrat entscheidet über Sportanlagenlärmschutz	2
Bauvertragsrecht	
Neuregelung endgültig beschlossen	2
Gebäudeenergiegesetz	
Neuregelung gescheitert	3
Kaufpreisaufteilung bei der AfA	
Neue Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums	3
Wohnimmobilienkreditrichtlinie	
Bundestag beschließt Nachbesserung	4
II. Verschiedenes	5
Hochwasser	
Bayerische Staatsregierung streicht Soforthilfe	5
Öffentlichkeitsarbeit	
Seminare von Haus & Grund Deutschland	5
Vorsorge für Unfall, Krankheit, Alter und Erbfall	
Kostenlose Broschüren des Bayerischen Justizministeriums	5
III. Rechtsprechung	6
1. Mietrecht	
BGH: Eigenbedarfskündigung bei Berufs- und Geschäftsbedarf?	6
BGH: Gerichte müssen Eigenbedarfskündigung sorgfältig prüfen	7
BGH: Vermieter muss Betriebskosten in der Abrechnung aufschlüsseln	8
BGH: Anforderungen an Mietminderung wegen Lärmbelästigung	8
OLG München: Bestellung eines Nachlasspflegers bei Tod des Mieters	9
LG Nürnberg-Fürth: Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung	10
LG Berlin: Widerruf einer Zustimmung zur Mieterhöhung möglich?	10
AG München: Vermieter kündigt Familienangehörigen nach Tod des Mieters	11
2. Wohnungseigentumsrecht	
BGH: Duldung optisch nachteiliger Maßnahmen am Sondereigentum	12
3. Bauen und Kaufen	
OLG Hamm: Rückabwicklung eines Hauskaufs wegen Angabe späteren Baujahres	12
4. Steuern und andere Abgaben	
BFH: Kosten für die Bebauung als Gegenstand der Grunderwerbsteuer	13
BFH: Häusliches Arbeitszimmer trotz Betriebsräumen abzugsfähig	14



I. Gesetzgebung

Baurecht

Bundesrat billigt Neuregelung nach Lärmwert-Kompromiss

In deutschen Innenstädten darf künftig dichter und höher gebaut werden (siehe [Rundschreiben 3/2017](#)). Der Bundesrat hat nun die vom Bundestag verabschiedeten Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) in veränderter Form gebilligt. Bei der Erhöhung der Lärmwerte für Urbane Gebiete folgte der Bundesrat der Bundesregierung nicht. Hier läuft es auf einen Kompromiss hinaus. Gesetz und TA-Lärm-Verordnung werden voraussichtlich noch vor der Sommerpause in Kraft treten.

Kernpunkt der Novelle ist die Einführung der neuen Baurechtskategorie „Urbanes Gebiet“. Dadurch soll der Wohnungsbau in verdichteten städtischen Gebieten erleichtert werden. Der in diesem Zusammenhang umstrittenen Anhebung der Lärmobergrenzen in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift TA Lärm für das „urbane Gebiet“ hat der Bundesrat nun mit einer wesentlichen Änderung zugestimmt: Für die Nachtstunden verlangt der Bundesrat für „Urbane Gebiete“ eine Reduzierung der zulässigen Lärmimmissionen auf 45 Dezibel, statt der im bisherigen Entwurf vorgesehenen 48 Dezibel. Für den Tag bleibt es bei der Höchstgrenze von 63 Dezibel.

Das Konzept eines passiven Schallschutzes über die bisher bereits bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten hinaus lehnt der Bundesrat ab. Die maßgebliche Messung der Lärmimmission hat

wie bisher an der Fensteraußenseite zu erfolgen. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass sich die Bundesregierung dieser Kompromisslösung im weiteren Gesetzgebungsverfahren anschließen wird. Mit der Herabsetzung der Lärmobergrenze wird eine wesentliche Forderung von Haus & Grund Deutschland aufgegriffen.

Die im Bundesrat zunächst umstrittene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB wurde hingegen ohne inhaltliche Veränderungen gebilligt. Diese Regelung (§ 13b BauGB-E) ermöglicht es Gemeinden, Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 1 ha zum Zwecke der Wohnbebauung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wenn sich die Grundstücke an bebaute Ortsteile anschließen. Diese Möglichkeit ist befristet bis Ende 2019. Für Bebauungspläne, die nach dieser Vorschrift erlassen werden sollen, muss bis 31. Dezember 2019 das Aufstellungsverfahren förmlich eingeleitet sein. Bis 31. Dezember 2021 ist der entsprechende Satzungsbeschluss zu fassen.

Weitere Regelungsinhalte betreffen u.a. die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und die Verbesserung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung.

ZV



Baurecht

Bundesrat entscheidet über Sportanlagenlärmenschutz

Im Rahmen der Baurechtsnovelle (siehe Seite 1) wurden auch Änderungen der Sportanlagenlärmenschutzverordnung beschlossen (siehe [Rundschreiben 12/2016](#)). Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit sowie die nachmittägliche Ruhezeit sollen danach an Sonn- und Feiertagen um 5 Dezibel erhöht werden. Der Bundesrat hat der Änderung der Sportanlagenlärmenschutzverordnung mit Änderungen zugestimmt.

Zweck der Verordnung ist es nun, die Interessen der Sporttreibenden mit den Interessen der übrigen Wohnbevölkerung in Einklang zu bringen und das Sporttreiben auch in verdichteten Stadtgebieten zu ermöglichen bzw. zu erleichtern. Dies soll zum einen durch eine Neuregelung der Ruhezeiten und zum anderen durch eine rechtliche Absicherung des Sportbetriebs auf vor 1991 genehmigten Sportanlagen bzw. auf zulässigerweise ohne Genehmigung errichteten Anlagen erreicht werden.

Für die im Rahmen der Baurechtsnovelle eingeführte neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ enthält die Sportanlagenlärmenschutzverordnung bisher keine Immissionsrichtwerte. Ur-

sprünglich war vorgesehen, die Immissionsrichtwerte für die abendlichen Ruhezeiten sowie die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr an die tagsüber geltenden Werte anzupassen und um 5 Dezibel zu erhöhen. Dieser Erhöhung stimmt der Bundesrat unter der Bedingung zu, dass die zulässigen Lärmimmissionen für Urbane Gebiete in den Nachtstunden von 48 Dezibel auf 45 Dezibel gesenkt werden (siehe Seite 1). Tagsüber dürfen die Lärmimmissionen von Sportanlagen in urbanen Gebieten 63 Dezibel nicht überschreiten.

Falls die Bundesregierung diese Änderungen übernimmt, kann sie die Verordnung veröffentlichen. Vorgesehen ist ein Inkrafttreten drei Monate nach Verkündung.



Bundesrat
 Beschluss
[Hier klicken](#)

ZV

Bauvertragsrecht

Neuregelung endgültig beschlossen

Die Reform des Bauvertragsrechts hat nach dem Bundestag auch den Bundesrat passiert. Das Gesetz ergänzt die allgemeinen Regelungen des Werkvertragsrechts im BGB um spezifische Regelungen des Bauvertragsrechts und soll insbesondere den Verbraucherschutz für Bauherren verbessern (siehe [Rundschreiben 3/2017](#)).

Die Neuregelungen zum Bauvertragsrecht und zur kaufrechtlichen Mängelgewährleistung treten zum 1. Januar 2018 in Kraft und gelten für alle Verträge, die ab diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden. Für Verträge, die vorher geschlossen worden sind, gilt die bisherige Rechtslage.



Gebäudeenergiegesetz

Neuregelung gescheitert

Das Gebäudeenergiegesetz sollte die drei bestehenden Regelwerke Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vereinen und am 1. Januar 2018 in Kraft treten (siehe [Rundschreiben 2/2017](#)). Nun ist das

Gebäudeenergiegesetz aber vorerst wieder vom Tisch.

Die Koalition konnte sich nicht einigen. Während die Union den Effizienzstandard für zu anspruchsvoll hält, der das Bauen nur teurer gemacht hätte, hält die SPD an dem Effizienzstandard fest.

Kaufpreisaufteilung bei der AfA

Neue Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums

Um die Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Abs. 4 bis 5a Einkommensteuergesetz) zu ermitteln, ist es in der Praxis häufig erforderlich, den Gesamtkaufpreis der Immobilie aufzuteilen. Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern stellen für die Berechnung der Aufteilung eine bundesweit anwendbare Arbeitshilfe als Excel-Datei zur Verfügung. Die Arbeitshilfe ermöglicht es (unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung) in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie ist in das nicht der Abnutzung unterliegende Grundstück und in das der Abnutzung unterliegende Gebäude aufzuteilen. Diese Aufteilung muss nach höchstrichterlicher Rechtsprechung bei bebauten Grundstücken nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits erfolgen (BFH, Urteil vom 10. Oktober 2000 – IX R 86/97).

Zusätzlich zu der Arbeitshilfe steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung. Gegenüber der Vorversion der Arbeitshilfe sind nun

auch Modernisierungen in der Neufassung berücksichtigt, die beim Parameter „Baujahr“ einfließen. Bisher wurde lediglich auf das Jahr der Bezugfertigkeit abgestellt.

In der aktualisierten Version der Arbeitshilfe ist nun ein separates Tabellenblatt „Ableitung des fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ enthalten. Dadurch kann eine modifizierte Restnutzungsdauer und damit ein fiktives Baujahr ermittelt werden, das dann in das Hauptblatt für die Kaufpreisaufteilung übernommen werden kann. Im Ergebnis wird dadurch die Alterswertminderung entsprechend verringert und der Wertanteil bei der Kaufpreisaufteilung steigt.

Die aktualisierte Arbeitshilfe wurde erstmalig am 1. März 2017 zur Verfügung gestellt, dann aber wegen Fehlern in der Datei ausgetauscht. Daher sollte für steuerliche Zwecke nur die aktuelle Version der Arbeitshilfe verwendet werden, die seit dem 9. März 2017 zu Verfügung steht.



Arbeitshilfe
[Hier klicken](#)

ZV



Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Bundestag beschließt Nachbesserung

Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht hatte bei Verbrauchern sowie einigen Kreditinstituten Unsicherheiten betreffend die sich daraus ergebenden neuen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgerufen (siehe [Rundschreiben 10/2016](#)). Der Bundestag hat nun Regelungen zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in 2. und 3. Lesung verabschiedet (Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz). Der verabschiedete Gesetzentwurf soll helfen etwaige Einschränkungen der Kreditvergabe vor allem für möglicherweise besonders hiervon betroffene Darlehensinteressentengruppen wie junge Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen oder ältere Darlehensnehmer zu vermeiden.

Der Gesetzentwurf enthält die Klarstellung, dass Wertsteigerungen der Immobilie durch Bau- und Renovierungsmaßnahmen bei der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden dürfen.

Eine Verordnungsermächtigung für das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zum Erlass gemeinsamer Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung soll den Kreditinstituten mehr Sicherheit bei der Anwendung der neuen Regelungen geben. Die Verordnung ist jedoch nicht verbindlich und kann die Kreditinstitute somit auch nicht vollständig aus ihrer zivilrechtlichen Haftung gegenüber dem Verbraucher befreien.

Die Geltendmachung von Ansprüchen des Kreditnehmers im Falle einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung (Ausstieg aus dem Kreditvertrag oder Fortführung zu erheblich vergünstigtem Zinssatz) ist – im Gegensatz zu den Widerrufsrechten – zeitlich nach wie vor nicht begrenzt.

Klargestellt wurde, dass Immobilienverzehr-kreditverträge nicht dem Verbraucherdarlehensrecht unterfallen. Es geht dabei um Kredite, die ältere Menschen auf ihr Haus aufnehmen, etwa um davon zu leben. Im Todesfall kann die Immobilie verwertet werden, um den Kredit abzuführen.

Bislang nicht enthalten sind Regelungen zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Regelungen für Kopplungsgeschäfte (z.B. die Kopplung von Darlehensvertrag mit bestimmten Versicherungsverträgen) wurden gegenüber dem Vorentwurf nicht verschärft. Kopplungsgeschäfte dürften damit in den meisten Fällen weiterhin – unter Einhaltung der entsprechenden, bereits geltenden Informationspflichten – zulässig sein.

Anschlussfinanzierungen sind nicht ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der Richtlinien-Umsetzung herausgenommen, wie es u.a. vom Bundesrat gefordert worden war. Dies wird sich in der Praxis aber voraussichtlich wenig auswirken, da die von den meisten Banken praktizierte unechte Abschnittsfinanzierung (Verlängerung der Darlehenslaufzeit mit veränderten Konditionen ohne Erhöhung des Gesamtdarlehensbetrages und ohne neuen Darlehensvertrag) gemeinhin nicht als Anlass für eine vollständig neue Kreditwürdigkeitsprüfung gesehen wird. So sieht es auch der erste inoffizielle Entwurf der Rechtsverordnung für die Kreditwürdigkeitsprüfung vor.



[Finanzaufsichtsrecht-
ergänzungsgesetz
Hier klicken](#)

ZV



II. Verschiedenes

Hochwasser

Bayerische Staatsregierung streicht Soforthilfe

Hochwasseropfer in Bayern können künftig nicht mehr mit finanziellen Soforthilfen vom Freistaat Bayern rechnen. Die Staatsregierung will ab dem 1. Juli 2019 keine finanzielle Unterstützung mehr gewähren, wenn die Schäden versicherbar gewesen wären. Härtefallregelungen bleiben bestehen.

Stattdessen sollen Haus- und Grundbesitzer in den Hochwassergebieten dazu ermuntert werden, sich verstärkt selber gegen Elementarschäden abzusichern. Hintergrund ist eine Vereinba-

rung der Staatsregierung mit der Versicherungswirtschaft und den Kommunen.

Allein vergangenes Jahr hat das Land Bayern insgesamt 57 Millionen Euro ausgezahlt. Gerade Hochwasseropfer aus Ostbayern haben in der jüngsten Vergangenheit in besonderem Maße von den staatlichen Soforthilfen profitiert. 2013 hatte ein Jahrhunderthochwasser viele Donau-Anrainer vor allem in Deggendorf und Passau heimgesucht. 2016 wurde Simbach von einem Hochwasser verwüstet.

Öffentlichkeitsarbeit

Seminare von Haus & Grund Deutschland

Schreiben und sprechen sind zwei wesentliche Mittel, um Haus & Grund in der Öffentlichkeit zu präsentieren. Daher bietet Haus & Grund Deutschland zu diesen Themen zwei Seminare für haupt- und ehrenamtliche Haus & Grund-Vertreter an.

Die Seminare finden am 18. und 19. Mai in Berlin statt, sodass beide Veranstaltungen kombiniert besucht werden können, aber selbstverständlich auch nur eines von beiden. Details zu Inhalten,

Referenten, Anmeldung und Kosten sind dem Flyer zu entnehmen. Beide Seminare werden am 9. November (Interviewtraining) und 10. November (Schreibwerkstatt) wiederholt.



Flyer
[Hier klicken](#)

Vorsorge für Unfall, Krankheit, Alter und Erbfall

Kostenlose Broschüren des Bayerischen Justizministeriums

Was ist eine Vorsorgevollmacht, was eine Patientenverfügung? Wie müssen diese ausgestaltet sein, um die rechtliche Wirkung zu entfalten, die mir wichtig ist? Muss ich zum Rechtsanwalt oder Notar gehen, um ein Testament zu errichten? Was kann ich in einem Testament überhaupt

regeln? Mit drei Broschüren möchte das Bayerische Staatsministerium der Justiz den Bürgerinnen und Bürgern helfen, die richtigen Antworten auf diese und andere Fragen zu finden und ihnen den Weg zur selbstbestimmten Vorsorge erleichtern.



Die neue Broschüre „Der große Vorsorgeberater“ bündelt die wichtigsten Vorsorgethemen in nur einem Werk. Die Broschüren „Vorsorge für Unfall, Krankheit, Alter“ und „Vorsorge für den Erbfall“ enthalten hierzu Formulare und umfangreiche Informationen – angepasst an die Anforderungen der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Die Broschüren können kostenlos unter

www.bestellen.bayern.de

als PDF-Dokumente heruntergeladen werden.

Außerdem sind die Broschüren „Vorsorge für Unfall, Krankheit, Alter“ (ISBN 978-3-406-70879-4, Verlag C.H.BECK), „Vorsorge für den Erbfall“ (ISBN 978-3-406-70975-3, Verlag C.H.BECK) und „Der große Vorsorgeberater“ (ISBN 978-3-406-69834-7) überall im Buchhandel oder direkt beim Verlag C.H.BECK (Wilhelmstraße 9, 80801 München, Telefonnr.: (089) 38 189-750, E-Mail: bestellung@beck.de) erhältlich. Der Einzelverkaufspreis beträgt für die Broschüren „Vorsorge für Unfall, Krankheit, Alter“ und „Vorsorge für den Erbfall“ jeweils 5,50 Euro und für die Broschüre „Der große Vorsorgeberater“ 12,90 Euro.



Broschüre
 Vorsorge für den
 Erbfall
[Hier klicken](#)



Broschüre
 Der große
 Vorsorgeberater
[Hier klicken](#)



Broschüre
 Vorsorge für Unfall,
 Krankheit, Alter
[Hier klicken](#)

III. Rechtsprechung

1. Mietrecht

BGH:

Eigenbedarfskündigung bei Berufs- und Geschäftsbedarf?

Will der Vermieter einer Wohnung diese künftig zu beruflichen oder geschäftlichen Zwecken nutzen, ist dies nicht dem gesetzlich geregelten Eigenbedarf zu Wohnzwecken gleichzustellen. Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Nutzungsinteresse des Vermieters das Interesse des Mieters am Verbleib in der Wohnung übersteigt.

In dem zu entscheidenden Fall hatte die Vermieterin ein Wohnraummietverhältnis über eine 27 m² Wohnung mit der Begründung gekündigt, die Räume würden für das Beratungsunternehmen ihres Ehemannes im gleichen Gebäude benötigt. Die aktuell genutzten Büroräume seien mit Akten überfüllt, sodass weiterer Platzbedarf bestehe.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Mieterin die Wohnung nicht räumen muss, da das Mietverhältnis mangels Kündigung fortbesteht. Der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) sei nicht erfüllt, wenn der Vermieter die Wohnung nicht zu Wohnzwecken benötigt, sondern sie einer gewerblichen Nutzung zuführen will. Die Gerichte haben in solchen Fällen vielmehr im Einzelfall festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (§ 573 Abs. 1 BGB). Der Vermieter müsse deshalb einen Nachteil von einigem Gewicht bei Fortführung des Wohnraummietverhältnisses darlegen und beweisen. Dieser sei beispielsweise dann anzunehmen, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel



durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

In dem zu entscheidenden Fall sei nicht ersichtlich, dass dem Unternehmen des Ehemannes durch eine mögliche Auslagerung von Akten

in entfernte Räume wirtschaftliche oder organisatorische Nachteile von einigem Gewicht entstünden.

Urteil
 29. März 2017
 VIII ZR 45/16



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

BGH:

Gerichte müssen Eigenbedarfskündigung sorgfältig prüfen

Wer Eigenbedarf anmeldet und unter Verweis darauf dem bisherigen Mieter kündigt, muss besonders genau begründen, warum der zunächst bestehende Bedarf nachträglich entfallen soll. Erfolgt keine solche Begründung, ist davon auszugehen, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Der Mieter kann dann Schadensersatz verlangen.

Im dem zu entscheidenden Fall kündigte der Vermieter den Mietvertrag mit der Begründung, er benötige die Wohnung für einen neuen Hausmeister. Da der Mieter zunächst nicht auszog, erhob der Vermieter Räumungsklage. Im Räumungsprozess schlossen Vermieter und Mieter einen Vergleich, in dem der Mieter sich verpflichtete, die Wohnung zu verlassen. Im Anschluss an den erfolgten Auszug des Mieters zog allerdings nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine – nicht mit Hausmeisterdiensten betraute – Familie in die Wohnung ein. Im daraufhin laufenden Prozess verlangt der Mieter wegen des seiner Auffassung nach nur vorgetäuschten Eigenbedarfs Ersatz der Umzugskosten sowie der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung entstehen – insgesamt fast 26.0000 Euro nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten. Der Vermieter hat vorgetragen, dass der neue Hausmeister ihn erst nach Auszug des Mieters darüber informiert habe, dass er wegen seiner Erkrankung (unter anderem Kniebeschwerden) nicht in die im dritten Obergeschoss liegende Wohnung einziehen werde.

Das Landgericht hat die Schadensersatzklage zunächst mit der Begründung abgewiesen, das durch den Räumungsvergleich der Mieter auf

eventuelle Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs verzichtet habe. Der Bundesgerichtshof hat dieses Urteil aufgehoben, weil dem Vergleich nicht zu entnehmen war, dass der Mieter auf eventuelle Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs verzichtet (BGH, Urteil vom 10. Juni 2015 – VIII ZR 99/14, siehe [Rundschreiben 7/2015](#)).

Nach der Zurückverweisung durch den Bundesgerichtshof wies das Landgericht die Schadensersatzklage erneut ab. Anhand von Zeugenaussagen war das Gericht davon überzeugt, dass der behauptete Eigenbedarf tatsächlich bestanden hat.

Der Bundesgerichtshof ist dagegen der Ansicht, dass die Darstellung, der Hausmeister habe sich erst nach Auszug des Mieters überlegt wegen Kniebeschwerden nicht einziehen zu wollen, nicht plausibel ist. Aus dem Vorbringen des Vermieters gehe nicht einmal hervor, dass sich dieser mit dem Hausmeister über eine mögliche Miete oder einen voraussichtlichen Mietbeginn verständigt habe. In Fällen, in denen sich der geltend gemachte Eigenbedarf nicht realisiere, liege der Verdacht nahe, dass dieser nur vorge-schoben sei. Dem Vermieter sei aber eine stimmige Darlegung zuzumuten, warum es nicht zur beabsichtigten Verwendung gekommen sei. Komme der Vermieter seiner Darlegungslast hinsichtlich des nicht realisierten Eigenbedarfs nicht nach, sei dieser als vorgetäuscht und die dem Vermieter vorgeworfene Pflichtverletzung – hier das Vortäuschen eines nicht bestehenden Bedarfs an der Wohnung – als unstreitig zu behandeln.

Weil sich das Berufungsgericht nicht ausreichend mit den Einwänden des Mieters auseinan-



dergesetzt habe, wurde die Sache somit zum wiederholten Male zurückverwiesen. Das Landgericht muss nun erneut in die Beweisaufnahme eintreten und weitere Zeugen vernehmen.

Urteil
 29. März 2017
 VIII ZR 44/16



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

BGH:

Vermieter muss Betriebskosten in der Abrechnung aufschlüsseln

Für die Differenzierung der Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung ist es notwendig (aber auch ausreichend) die Kosten nach den Ziffern des Betriebskostenkatalogs aus der Betriebskostenverordnung aufzuschlüsseln.

In dem zu entscheidenden Fall hat die Vermieterin in der Betriebskostenabrechnung die Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung in einer Position zusammengefasst. Der Mieter hält die Abrechnung insoweit für formell unwirksam.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Betriebskostenabrechnung bezüglich der zusammengefassten Kostenposition Grundsteuer und Straßenreinigung formell nicht ordnungsgemäß ist. Maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung sei, ob die Abrechnung für den Mieter nachvollziehbar ist. Notwendig (aber auch ausreichend) sei es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, sodass eine Belegeinsicht nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist. Im Hinblick auf die Differen-

zierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen sei die Nachvollziehbarkeit grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter die Betriebskosten nach den einzelnen Ziffern des § 2 Betriebskostenverordnung aufschlüsselt. Nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer müsse er die Kosten dann nicht aufschlüsseln. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen, etwa von Kosten für Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Nr. 8) mit Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12) oder von Kosten der Wasserversorgung (Nr. 3) mit Kosten der Beleuchtung (Nr. 11) sei hingegen unzulässig.

Eine Ausnahme hat der Bundesgerichtshof lediglich bezüglich der sachlich eng zusammenhängenden Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist.

Beschluss
 24. Januar 2017
 VIII ZR 285/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

BGH:

Anforderungen an Mietminderung wegen Lärmbelästigung

Mindert ein Mieter wegen Lärmbelästigung die Miete, muss er nur darlegen, wie sich der Lärm bemerkbar macht. Zur Mangelursache muss er nichts vortragen. Nennt er dennoch eine Ursache, engt dies sein Minderungsrecht nicht auf solche Mängel ein, die auf dieser Ursache beruhen.

In dem zu entscheidenden Fall beklagt der Mieter seit langen permanente Lärmbelästigungen (z.B. Klopfgeräusche, Getrampel, Möbelrücken). Er minderte deshalb die Miete, woraufhin die Ver-

mieterin das Mietverhältnis fristlos kündigte. Der Mieter bezahlte den aufgelaufenen Rückstand innerhalb der Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) unter Vorbehalt nach. Die Vermieterin verlangt dennoch die Räumung der Wohnung.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Vorinstanzen die gerügte Lärmbelästigung nicht insgesamt gewürdigt und zu Unrecht davon abgesehen haben, ein Sachverständigengutachten einzuholen. Einem Mieter, der die Miete wegen Lärms mindert, gehe es nicht um die Ursa-



che des Lärms, sondern um die für ihn nachteiligen Auswirkungen. Die Minderung hänge nicht davon ab, ob der Lärm durch Baumängel oder durch Nachbarn ausgelöst wird.

Da die Minderung kraft Gesetzes eintritt, reiche es aus, wenn der Mieter einen konkreten Sachmangel darlegt, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag müsse er nicht vortragen. Er müsse auch über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelsymptome hinaus nichts zu deren Ursache vortragen. Es obliege dann dem Gericht, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben und ein Sachverständigengutachten einzuholen.

In dem zu entscheidenden Fall habe der Mieter die Lärmbelästigungen ausreichend beschrieben und durch detaillierte Lärmprotokolle konkretisiert, obwohl er diese Lärmprotokolle nicht hätte vorlegen müssen. Zur Ursache des beanstandeten Lärms musste er nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nichts weiter vortragen. Wenn ein Mieter gleichwohl eine aus seiner Sicht bestehende Lärmursache nennt, könne daraus nicht der Schluss gezogen werden, er wolle Mängelrechte nur für den Fall geltend machen, dass ausschließlich diese Ursache und nicht eine andere zutrifft.

Beschluss
 21. Februar 2017
 VIII ZR 1/16



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

OLG München:

Bestellung eines Nachlasspflegers bei Tod des Mieters

Die Nachlasspflegschaft für die unbekanntem Erben kann bei anstehender Räumung der Mietwohnung nicht auf die Beendigung des Mietverhältnisses beschränkt werden.

In dem zu entscheidenden Fall ist die Mieterin vermögenslos verstorben. Sie hinterließ kein Testament. Von den gesetzlichen Erben, zu denen möglicherweise ein in Russland lebender Sohn gehört, sind die Anschriften nicht bekannt. Die Vermieter stellten beim Nachlassgericht den Antrag, zur Kündigung, Räumung und Abwicklung des Mietverhältnisses einen Nachlasspfleger zu bestellen. Darauf bestellte das Nachlassgericht eine Nachlasspflegerin, deren Wirkungskreis „ausschließlich die Beendigung des Mietverhältnisses des Erblassers“ umfasste. Die Wohnung wurde gekündigt. Die Vermieter wiederholten den Antrag, die Nachlasspflegschaft auf die Bereiche der Räumung und Abwicklung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis zu erweitern. Diesen Antrag hat das Nachlassgericht zurückgewiesen

und der dagegen eingelegten Beschwerde nicht abgeholfen.

Das Oberlandesgericht München ist der Ansicht, dass das Nachlassgericht die Nachlasspflegschaft zu Unrecht auf die Kündigung beschränkt hat. Das Nachlassgericht hat einen Nachlasspfleger zu bestellen, wenn der Erbe unbekannt ist und ein Nachlassgläubiger die Bestellung zum Zwecke der Geltendmachung eines Anspruchs gegen den Nachlass beantragt hat (§ 1961 BGB). In dem zu entscheidenden Fall haben die Vermieter einen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache. Das Amtsgericht habe deshalb nach Ansicht des Oberlandesgerichts München nicht bedacht, dass die Beteiligte diesen Anspruch ohne Bestellung eines Nachlasspflegers für die Abwicklung des Mietverhältnisses nicht einmal gerichtlich wirksam durchsetzen könnte, da eine Klage gegen die unbekanntem Erben nicht möglich ist.

Beschluss
 20. März 2012
 31 Wx 81/12



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)



LG Nürnberg-Fürth:

Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung

Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist zulässig, wenn der Mieter wiederholt die Miete um wenige Tage verspätet zahlt.

In dem zu entscheidenden Fall kam es bereits im Jahr 2013 zu verspäteten Mietzahlungen und Mietrückständen, welche die Mieter aber aufgrund einer Ratenvereinbarung ausgeglichen hatten. Im Rahmen dieser Vereinbarung sicherten sie zu, künftig die Miete pünktlich zum 3. Werktag des jeweiligen Monats zu bezahlen. Im Jahr 2015 und Anfang 2016 kam es in fünf Fällen zu verspäteten Mietzahlungen, wobei die Miete (von einer Ausnahme abgesehen) immer nur mit wenigen Tagen Verspätung einging. Der Vermieter, welcher zuvor noch in mehreren Schreiben auf die Wichtigkeit des rechtzeitigen

Miteingangs hingewiesen hatte, kündigte daraufhin den Mietern die Wohnung ordentlich.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth ist der Ansicht, dass die verspäteten Mietzahlungen eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung der Mieter ist, welche eine ordentliche Kündigung rechtfertigte. Die verspäteten Mietzahlungen seien vor dem Hintergrund der wiederholten Abmahnungen des Klägers als Pflichtverletzung von einigem Gewicht anzusehen. Die Mieter hätten durch ihr Verhalten gezeigt, dass sie nicht bereit sind, ihre Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer umzustellen.

Beschluss
 17. März 2017
 7 S 6617/16



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

LG Berlin:

Widerruf einer Zustimmung zur Mieterhöhung möglich?

Zwei Kammern des Landgerichts Berlin haben unterschiedliche Meinungen zu der Frage, ob die Verbraucherschutzvorschriften über einen Widerruf auch bei bestehenden Mietverträgen anwendbar sind. Während die 63. Zivilkammer dies, ist die 18. Zivilkammer der Ansicht, dass die allgemeinen Vorschriften über den Verbraucherschutz nur für den Abschluss eines (neuen) Mietvertrages gelten.

In dem von der 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin zu entscheidenden Fall wurde eine Wohnung vermietet. In einem Brief bat die Vermieterin, der Erhöhung der Miete um 120 Euro monatlich zuzustimmen. Der Mieter stimmte der Erhöhung zunächst zu, widerrief jedoch kurz darauf schriftlich seine Erklärung unter Berufung auf die Verbraucherschutzvorschriften.

Die 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin ist der Ansicht, dass die Verbraucherschutzvorschriften nach dem Wortlaut des BGB im Wohnraummietrecht anwendbar sind, und zwar auch, soweit es um Erklärungen geht, mittels derer ein

bereits bestehender Mietvertrag geändert werden soll.

Es seien jedoch in dem zu entscheidenden Fall nicht alle Voraussetzungen für einen wirklichen Widerruf erfüllt. Der Mieter sei zwar unstreitig Verbraucher, während die Vermieterin gewerblich Wohnungen vermiete und damit Unternehmerin sei. Auch sei zwischen den Parteien ein Vertrag geschlossen worden, der den ursprünglichen Mietvertrag abgeändert und wonach sich der Mieter zunächst verpflichtet habe, eine höhere Miete zu zahlen. Da der Mieter nicht über sein Recht zum Widerruf informiert worden sei, habe die Widerrufsfrist für ihn ein Jahr und 14 Tage betragen. Die Widerrufsfrist sei damit gewahrt. Schließlich habe die Vermieterin auch ein Fernkommunikationsmittel verwendet, indem sie sich mit einem Brief an den Mieter gewandt habe. Allerdings fehle es an dem erforderlichen Vertriebs- oder Dienstleistungssystem der Vermieterin, das für den Fernabsatz geschaffen worden sei. Solches liege nur dann vor, wenn die Vermieterin sich Techniken der Fernkommunikation systematisch zu Nutzen gemacht hätte und es



nach dem Gesamtbild für sie typisch gewesen wäre, Distanzgeschäfte zu schließen. Das Erhöhungsverlangen der Vermieterin lasse jedoch nicht erkennen, dass die Vermieterin eine Software verwendet habe, die es ermögliche, ein Mieterhöhungsverlangen nach Eingabe der konkreten Daten automatisiert zu versenden. Vielmehr liege ein inhaltlich (nur) auf den Mieter bezogenes, individuelles Schreiben vor.

Urteil
 10. März 2017
 63 S 248/16



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

In dem von der 18. Zivilkammer des Landgerichts Berlin zu entscheidenden Fall wurde ein Einfamilienhaus vermietet. Die Vermieterin hatte den Mieter per Brief gebeten, der Erhöhung der Miete um 130 Euro monatlich zuzustimmen. Der

Mieter gab diese Erklärung ab und zahlte auch die erhöhte Miete, widerrief jedoch kurz darauf schriftlich seine Erklärung.

Die 18. Zivilkammer des Landgerichts Berlin ist der Ansicht, dass die Verbraucherschutzvorschriften nicht auf bestehende Mietverträge anwendbar sind, sondern nur für den Abschluss eines (neuen) Mietvertrages. Aus der Begründung des Gesetzgebers lasse sich herleiten, dass Erklärungen über Mieterhöhungen nicht unter den Schutz der Verbraucherschutzvorschriften fallen sollten. Zudem käme es anderenfalls zu widersprüchlichen Folgen aufgrund der mietrechtlichen Sonderbestimmungen.

Urteil
 14. September 2016
 18 S 357/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

AG München:

Vermieter kündigt Familienangehörigen nach Tod des Mieters

Wird der Vermieter über einen Zeitraum von mehreren Monaten nicht über den Tod seines Mieters informiert, berechtigt ihn dies unter Umständen zur Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber den Verwandten, die vor dem Tod in die Wohnung eingezogen sind und seitdem dort wohnen.

In dem zu entscheidenden Fall wohnte die inzwischen verstorbene Mutter mit ihrer Tochter gemeinsam in einer Wohnung. Die Wohnung hatte die Mutter angemietet. Im März 2014 teilte die Tochter der Vermieterin mit, dass sie zu ihrer Mutter gezogen sei und erteilte für ihr eigenes Konto ein Lastschriftmandat. Mangels Deckung konnte die Miete für den Monat November 2014 nicht eingezogen werden. Die Miete wurde verspätet erst am 14. November 2014 bezahlt. Nachdem die Miete für Mai 2015 erst am 10. Juli 2015 entrichtet worden war, verlangte die Vermieterin Auskunft darüber, welche Personen tatsächlich in der Wohnung leben. Daraufhin teilte die Tochter mit, dass ihre Mutter verstorben sei und sie mit ihrer Tochter und deren Sohn in der Wohnung lebe. Tatsächlich war die Mutter bereits im November 2014 verstorben. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis und verlangte von der Tochter und Enkelin Herausgabe der

gemieteten Räume. Diese weigerten sich ausziehen. Daraufhin erhob die Vermieterin Räumungsklage.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München verurteilte die Tochter und Enkelin, die Wohnung zu räumen. Die Kündigung der Vermieterin aus wichtigem Grund sei wirksam. Denn die Vermieterin habe hinreichende Anhaltspunkte dafür gehabt, dass die Zahlungsfähigkeit der Tochter und Enkelin gefährdet erschien. Die eingeholten Schufa-Auskünfte hätten eine Mehrzahl negativer Einträge aufgewiesen. Zum Kündigungszeitpunkt seien die Beklagten in zwei vorangegangenen Monaten mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand geraten. Außerdem wurde die Vermieterin über einen Zeitraum von mehr als zehn Monaten nicht über den Tod der bisherigen Mieterin informiert. Ein derartiges Verhalten sei in nicht hinnehmbarer Weise vertragswidrig und stelle eine weitere konkrete Erschütterung des Vertrauens in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue der Eingetretenen dar. Derartige Mieter müsse sich ein Vermieter nicht aufdrängen lassen.

Urteil
 18. August 2016
 432 C 9516/16



Sie möchten die
 Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)



2. Wohnungseigentumsrecht

BGH:

Duldung optisch nachteiliger Maßnahmen am Sondereigentum

Verändern bauliche Maßnahmen am Sondereigentum die Optik des Gebäudes, kann dies einen Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer darstellen. Allerdings ist nicht immer die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich.

In dem zu entscheidenden Fall befindet sich auf dem Dach einer aus zehn Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage ein Penthouse mit Dachgarten. Der Dachgarten ist der Penthouse-Wohnung als Sondereigentum zugeordnet. Der Penthouse-Eigentümer hat den Dachgarten mit Platten ausgelegt, mit einem Zaun umgrenzt und einen Dachvorbau errichtet, der aus teilverglasten Seitenwänden aus Holz besteht. Von Oktober 2012 bis April 2013 ließ die Wohnungseigentümergeinschaft das Dach sanieren. Dabei wurden die Platten, der Zaun und der Dachvorbau entfernt. Nach Abschluss der Sanierung ließ der Penthouse-Eigentümer ohne Zustimmung der anderen Eigentümer einen in Form und Farbe veränderten Ersatz für den Dachvorbau errichten. Eine Eigentümerin verlangt den Rückbau des Dachvorbaus.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass es vorstellbar ist, dass die Eigentümerin die Beseitigung des Dachvorbaus verlangen könne (§ 15 Abs. 3 WEG oder § 1004 Abs. 1 BGB). Dies ergebe sich allerdings nicht aus § 22 Abs. 1 WEG, da der Dachgarten im Sondereigentum

stehe. Die Notwendigkeit einer Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer könne sich aber aus § 14 Nr. 1 WEG ergeben. Denn ein Nachteil in diesem Sinne liege auch dann vor, wenn er die Folge einer baulichen Veränderung des Sondereigentums sei. Eine optische Veränderung eines Bauteils habe allerdings erst dann einen Nachteil zur Folge, wenn die Veränderung des einzelnen Bauteils auch das gesamte Gebäude optisch erheblich verändert.

Liegt eine erhebliche Veränderung des Gebäudes vor, bedeute dies aber noch nicht, dass sämtliche Eigentümer hätten zustimmen müssen. Auf bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die nur wegen ihrer Ausstrahlung auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes für andere Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellen, seien § 22 Abs. 2 und 3 WEG entsprechend anzuwenden. Handelt es sich bei der Maßnahme am Sondereigentum um eine Modernisierung, genüge deshalb die Zustimmung von mehr als drei Vierteln aller Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Sollte es sich um eine modernisierende Instandsetzung handeln, reiche es, wenn die einfache Mehrheit der Eigentümer zustimmt.

Urteil
 18. November 2016
 V ZR 49/16



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

3. Bauen und Kaufen

OLG Hamm:

Rückabwicklung eines Hauskaufs wegen Angabe späteren Baujahres

Der Käufer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks kann die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen,

wenn das Wohnhaus nicht – wie im notariellen Vertrag vereinbart – 1997 errichtet wurde, sondern zwei Jahre älter ist.



In dem zu entscheidenden Fall wurde ein Hausgrundstück veräußert. Der notarielle Kaufvertrag gibt 1997 als Baujahr des Gebäudes an. Tatsächlich wurde das Gebäude bereits zwei Jahre zuvor, im Jahr 1995, bezugsfertig fertiggestellt und erstmals bezogen. Insbesondere deswegen verlangen die Käufer im Wege des Schadenersatzes die Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Das Oberlandesgericht Hamm ist der Ansicht, dass den Käufern wegen des im notariellen Kaufvertrag falsch angegebenen Baujahrs des Hauses ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages zusteht. Das verkaufte Grundstück habe deshalb einen Sachmangel.

Die Angabe des Baujahres im Kaufvertrag stelle eine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Nach ihr hätten sich die Kläger darauf verlassen

dürfen, dass das Haus dem technischen Standard des vereinbarten Baujahrs 1997 entsprach. Der vertraglich vereinbarte Ausschluss einer Sachmängelhaftung gelte nicht für eine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache.

Zudem sei zu berücksichtigen, dass das falsche Baujahr nicht den einzigen Mangel der Kaufsache darstelle. So hätten sich die Parteien bereits vor Beginn ihrer gerichtlichen Auseinandersetzung wegen bestehender Mängel auf eine Reduzierung des Kaufpreises um 50.000 Euro verständigt.

Urteil
 2. März 2017
 22 U 82/16



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

4. Steuern und andere Abgaben

BFH:

Kosten für die Bebauung als Gegenstand der Grunderwerbsteuer

Für den Fall, dass ein Bauerrichtungsvertrag zeitlich nach dem Grundstückskaufvertrag und nach der Festsetzung der Grunderwerbsteuer geschlossen wird, kann das Finanzamt berechtigt sein, im Wege der Änderung der ursprünglichen Steuerfestsetzung die Bauerrichtungskosten zusätzlich zu den Kosten des Grundstückserwerbs mit Grunderwerbsteuer zu belasten.

In dem zu entscheidenden Fall erwarb der Steuerpflichtige von einer Stadt ein Grundstück, welches mit einem Reihenhauses bebaut werden sollte. Im Grundstückskaufvertrag, der sowohl von der Stadt als auch von dem zu beauftragenden Bauunternehmen unterzeichnet wurde, war u.a. festgelegt, nach welchen architektonischen Plänen das Haus errichtet werden sollte. Das Finanzamt setzte kurze Zeit später die Grunderwerbsteuer fest und bezog lediglich die Kosten für den Grundstückskauf in die Bemessungsgrundlage für die Steuer ein. Nach der Steuer-

festsetzung schloss der Steuerpflichtige einen Bauerrichtungsvertrag mit dem Bauunternehmen. Daraufhin änderte das Finanzamt die ursprüngliche Steuerfestsetzung und bezog die sich aus diesem Vertrag ergebenden Baukosten mit ein. Dagegen wehrte sich der Steuerpflichtige mit Erfolg vor dem Finanzgericht.

Der Bundesfinanzhof ist jedoch der Ansicht, dass das Finanzamt die Baukosten nachträglich in die Bemessungsgrundlage für die Steuer einbeziehen durfte. Ist der Erwerber eines Grundstücks beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags hinsichtlich des „Ob“ und „Wie“ der Bebauung gebunden, werde das erworbene Grundstück erst dann in bebautem Zustand erworben, wenn auch der Bauerrichtungsvertrag geschlossen ist.

Urteil
 25. Januar 2017
 II R 19/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

**BFH:****Häusliches Arbeitszimmer trotz Betriebsräumen abzugsfähig**

Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer eines Selbstständigen mit eigenen Betriebsräumen können begrenzt abzugsfähig sein, da nicht jeder Schreibtischarbeitsplatz in den Betriebsräumen zwangsläufig einen zumutbaren „anderen Arbeitsplatz“ darstellt.

In dem zu entscheidenden Fall will ein selbstständiger Logopäde mit eigenen Praxisräumen sein häusliches Arbeitszimmer, das er für Verwaltungsarbeiten nutzt, von der Steuer absetzen. Das Finanzgericht gelangte aufgrund einer Würdigung der konkreten Umstände zu der Auffassung, dass eine Erledigung der Büroarbeiten in den Praxisräumen – auch außerhalb der Öffnungszeiten – nicht zumutbar sei, sodass die Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer begrenzt abzugsfähig seien. Dagegen legte das Finanzamt Revision ein.

Grundsätzlich kann ein Steuerpflichtiger Aufwendungen für sein häusliches Arbeitszimmer (z.B. Schuldzinsen, Absetzung für Abnutzung) zwar nicht steuermindernd bei der Steuererklärung geltend machen. Dies gilt aber dann nicht, wenn ihm für die berufliche oder betriebliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Einkommensteu-

ergesetz). Die Höhe der abziehbaren Aufwendungen ist allerdings auf 1.250 Euro begrenzt.

Der Bundesfinanzhof ist der Ansicht, dass das Abzugsverbot nach seinem Sinn und Zweck nicht zum Tragen kommt, soweit die Nutzung des Arbeitsplatzes in einer Weise eingeschränkt ist, dass der Steuerpflichtige in seinem häuslichen Arbeitszimmer einen nicht unerheblichen Teil seiner beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit verrichten muss. Auch der selbstständig Tätige könne auf ein häusliches Arbeitszimmer angewiesen sein. Ob dies der Fall sei, müsse anhand objektiver Umstände des Einzelfalls entschieden werden, also anhand der Beschaffenheit des Arbeitsplatzes (Größe, Lage, Ausstattung) und den Rahmenbedingungen seiner Nutzung (Umfang der Nutzungsmöglichkeit, Zugang zum Gebäude, zumutbare Möglichkeit der Einrichtung eines außerhäuslichen Arbeitszimmers). In dem zu entscheidenden Fall war die Nutzung der Praxisräume nach Ansicht des Bundesfinanzhofs als außerhäusliches Arbeitszimmer für den Logopäden unzumutbar.

Urteil
22. Februar 2017
III R 9/16



Sie möchten die
Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)