

Inhaltsverzeichnis

Mietrecht

Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Kündigungsrecht des Vermieters bei unpünktlicher Mietzahlung durch den Sozialleistungsträger

Die Problematik der Wohnflächenermittlung nach der Rechtsprechung des BGH

Steuerrecht

Das Anwendungsschreiben zu § 35a EStG des Bundesministeriums der Finanzen vom 15.02.2010

Aktuelle Rechtsentwicklungen im Immobiliensteuerrecht (I): Abgeltungssteuer bei Mietkaution und Rücklagenkonten von WEG's

Zwangsvollstreckung

Reform der Zwangsvollstreckung Teil II: Ausblick auf bevorstehende Gesetzesänderung

Facility Management

Die Prüfpflichten für Gasinstallationen nach den technischen Regeln der TRGI 2008

In eigener Sache

Die Kanzlei stellt sich vor: Frau Katrin Röger

8. Auflage der Broschüre „Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ erschienen

Seminarangebote

Mietrecht

Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Das BGB geht grundsätzlich davon aus, dass auch während des laufenden Mietverhältnisses

die Miete zwischen den Parteien vereinbart wird (§ 557 BGB). Während die Verbraucher bei allen Leistungen und Waren einen latenten Preisanstieg akzeptieren, wird dies allerdings bei der Wohnungsmiete nicht ohne Weiteres hingenommen. Deswegen dürfte es für Großvermieter schwierig sein, höhere Mieten im Einvernehmen mit den Mietern zu vereinbaren.

Deshalb wählen die Vermieter die vom BGB eingeräumten Möglichkeiten der Mieterhöhung

- durch einseitige Erklärung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) oder
- durch Zustimmungsverlangen zur Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB).

Die gesetzliche Regelung des § 558 BGB entspricht der des vorher geltenden § 2 MHG.

Die Mieterhöhung in Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete hat der Vermieter zu erklären und zu begründen. Nach § 558 a Abs. 2 BGB kann er sich zur Begründung beziehen auf einen Mietspiegel, eine Mietdatenbank, auf ein Sachverständigengutachten bzw. auf die Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen. Auch andere Begründungsmittel lässt das Gesetz zu, hier wäre denkbar eine eigene Datenbank eines Großvermieters.

In der Praxis vorrangig angewandt werden zur Begründung:

1. Sachverständigengutachten

Aus Kostengründen ist die vorherige Einholung eines Sachverständigengutachtens nur dann sinnvoll, wenn damit die ortsübliche Miete für eine größere Anzahl von Wohnungen festgestellt würde. Der Gutachter könnte etwa beauftragt werden, für vergleichbare Wohnungen eines Wohngebietes die ortsübliche Miete für eine gut ausgestattete und eine weniger gut ausgestattete Wohnung festzustellen. Die Mieterhöhungsverlangen würden sich dann in der ermittelten von-bis-Spanne bewegen. Nach

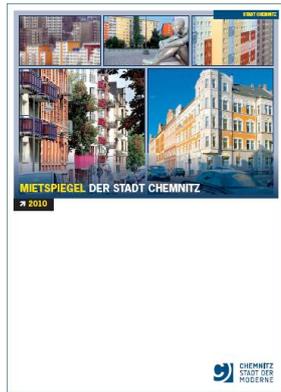
unseren Erfahrungen würden sich die Kosten für ein derartiges Gutachten zwischen 2.500,00 € und 3.500,00 € bewegen und man hätte im Falle einer Zustimmungsklage auch immer damit zu rechnen, dass das Gutachten als „Parteiengutachten“ von der Mieterpartei zurückgewiesen und vom Gericht nicht als Entscheidungsgrundlage herangezogen wird.

Dem Mieterhöhungsverlangen ist das Gutachten im Original beizufügen.

2. Mietspiegel

Die Erstellung von Mietspiegeln wird für Kommunen mit über 20.000 Einwohnern empfohlen. Bei geringerer Einwohnerzahl dürfte es schwierig sein, für die einzelnen Wohnungskategorien ausreichend viele und damit repräsentative Vergleichsdaten zu ermitteln. Für die Erstellung von Mietspiegeln gibt es die veröffentlichten Hinweise des Bundesbauministeriums vom 01.07.2002. Üblich ist der sogenannte tabellarische Mietspiegel. Hiermit werden innerhalb der Vergleichbarkeitskriterien des § 558 Abs. 2 BGB, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung, Punkte vergeben. Nach der Anzahl der erreichten Punkte erfolgt die Einordnung der Wohnung in die Vergleichsmietentabelle. Das Vorhandensein eines Mietspiegels erleichtert dem Vermieter die Erstellung des Mieterhöhungsverlangens, da er lediglich die Punktezuordnung nach der Tabelle für die jeweilige Wohnung vornehmen muss. Derartige Mieterhöhungsverlangen dürften auch weniger streitträchtig sein, da auch der Mieter die Einordnung seiner Wohnung nach der Mietspiegeltabelle leicht nachvollziehen kann und nach jetziger Rechtsprechung nicht mehr der Mittelwert maßgeblich ist, sondern bis an den Oberwert der von-bis-Spanne gegangen werden kann.

Handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, so gilt die gesetzliche Vermutung, dass die darin bezeichneten Mieten die ortsüblichen sind.



Problematisch ist, dass die Mietspiegelerstellung sehr arbeits- und kostenaufwendig ist, vor allem wegen der notwendigen Datenerfassung, die individuell über Mieterbefragungen erfolgt. Zum anderen hat es auch schon wiederholt Fälle gegeben, in denen Vermieter Mieterhöhungsverlangen auf Mietspiegelbasis erstellt haben und die Zustimmung gerichtlich nicht durchsetzen konnten, weil das Gericht den Mietspiegel für unwirksam erklärt hat.

Vermieter in Kommunen, für die kein Mietspiegel existiert, könnten auch über die Anwendung eines Mietspiegels einer vergleichbaren Gemeinde nachdenken, § 558 Abs. 2 BGB würde dies zulassen.

Nach dem neuen qualifizierten Mietspiegel für Chemnitz haben sich die Mieten fast in allen Baujahresklassen, Wohnungsgrößen und Wohnqualitätskategorien gegenüber dem Mietspiegel 2007 erhöht. Eine Verringerung der Mittelwerte gab es lediglich bei Wohnungen mit sehr guter Wohnqualität in den Baujahresklassen bis 1924 bei Wohnungsgrößen über 50 m², der Baujahresklasse 1925 bis 1948 sowie seit 1991 jeweils in allen Größengruppen.

3. Vergleichswohnungen

Der Vermieter kann für die Ortsüblichkeit der zukünftig von ihm verlangten Miete auch drei Vergleichswohnungen benennen.

Da diese auch seinem eigenen Bestand entstammen können, hat die Methode den Vorteil, dass er die Bewertungskriterien der benannten Wohnungen genau einschätzen kann. Das Gesetz verlangt ja auch nicht hinsichtlich der Vergleichskriterien völlige Identität sondern lediglich Vergleichbarkeit. Geringfügige Abweichungen, etwa in der Ausstattung, fallen deshalb rechtlich nicht ins Gewicht, ggf. kann das Argument der Nichtvergleichbarkeit im Verfahren durch Inaugenscheinnahme durch das Gericht ausgeräumt werden. Wichtig ist, dass das Mieterhöhungsverlangen formell und inhaltlich richtig ergeht, wir verweisen dazu auf das von der Kanzlei entworfene Muster schreiben.

Problematisch ist, wenn der Mieter trotz des Nachweises, dass für drei Wohnungen höhere Mieten gezahlt werden, die Ortsüblichkeit der verlangten Miete und damit die Begründetheit der Klage bestreitet. Die Beweislast liegt zwar in diesem Fall beim Mieter, eine Entscheidung

kann das Gericht aber in der Regel erst nach Vorlage eines Sachverständigengutachtens treffen. Die Kosten des Gutachtens hat derjenige zu tragen, zu dessen Ungunsten das Gutachten und damit letztlich auch der Zustimmungsprozess ausgeht.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

Kündigungsrecht des Vermieters bei unpünktlicher Mietzahlung durch den Sozialleistungsträger

In einer Vielzahl von Mietverhältnissen erfolgt die Mietzahlung teilweise oder vollständig durch Leistungen des Sozialleistungsträgers und nicht durch den Wohnungsmieter selbst. Dabei kommt es immer wieder vor, dass die Miete nicht pünktlich gezahlt wird. Dauert dieser Zustand an, stellt sich die Frage, ob der Vermieter berechtigt ist, den Mietvertrag nach entsprechender Abmahnung fristlos zu kündigen.

Der Bundesgerichtshof hat mit seinem Urteil vom 21.10.2009, Az.: VIII ZR 64/09 diese Frage verneint und dies wie folgt begründet:

1. Entscheidungsgründe

Nach Auffassung des BGH beendet eine solche fristlose Kündigung des Vermieters den Wohnraummietvertrag nicht, da dem Vermieter kein Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1 BGB zusteht.

Eine fristlose Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 1 BGB ist nur bei nachhaltigen Vertragsverletzungen möglich. Daran fehlt es bei nur um wenige Tage verspäteten Mietzahlungen. Darüber hinaus ist ein wichtiger Grund i. S. d. § 543 Abs. 1 BGB nur dann gegeben, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne.

Die wiederholt verspäteten Mietzahlungen des Sozialleistungsträgers können nach Auffassung

des BGH den Mietern nicht zugerechnet werden, da es sich bei dem Sozialleistungsträger nicht um den Erfüllungsgehilfen der Mieter handelt, für dessen Verschulden die Mieter nach § 278 BGB einzustehen hätten.

Die Instanzgerichte und in der Literatur wurde dagegen bisher überwiegend vertreten, dass sich der Mieter das Verschulden einer staatlichen Stelle, derer er sich zur Erfüllung seiner Mietzahlungspflicht bedient, nach § 278 BGB zurechnen lassen müsse. Erfüllungsgehilfe ist, wer mit dem Willen des Schuldners als seine Hilfsperson bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit tätig wird. Auch ein Amtsträger kann daher grundsätzlich als Erfüllungsgehilfe anzusehen sein. Der Grund dafür, dass der Schuldner für das Verschulden eines Dritten einzustehen hat, liegt in der Erweiterung seines Geschäfts- und Risikobereichs. Die Hilfsperson nimmt eine Aufgabe wahr, die im Verhältnis zum Gläubiger dem Schuldner selbst obliegt. Diese Voraussetzungen sind indes bei einer Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen an einen Bürger erbringt, nicht erfüllt. Der Mieter schaltet den Sozialleistungsträger nicht als Hilfsperson zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber seinem Vermieter ein, sondern wendet sich an die staatliche Stelle, um selbst die notwendigen Mittel für den eigenen Lebensunterhalt zu erhalten. Dabei macht es keinen Unterschied, ob der Sozialleistungsträger die Kosten der Unterkunft an den Mieter selbst zahlt oder direkt an den Vermieter überweist. In beiden Fällen nimmt der Sozialleistungsträger hoheitliche Aufgaben wahr, um die Grundsicherung des Hilfebedürftigen zu gewährleisten. Mit dieser Stellung ist die Annahme, die Behörde werde vom Mieter als Erfüllungsgehilfe im Rahmen des Mietvertrages über seine Unterkunft eingesetzt, nicht vereinbar.

2. Fazit

Der BGH wiederholt noch einmal, dass für die Beendigung eines Wohnraummietvertrages durch eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters zwar fortdauernde unpünktliche Mietzahlungen einen wichtigen Grund i. S. d. § 543 Abs. 1 BGB darstellen können, aber Verzögerungen um wenige Tage nicht genügen.

Zudem beschäftigt sich der BGH mit der Frage, ob dem Mieter ein Fehlverhalten des Sozi-

alleistungsträgers zugerechnet werden kann und verneint diese Frage. Dies führt in der Praxis jedoch nicht dazu, dass der Vermieter Mietern, deren Miete teilweise oder vollständig vom Sozialleistungsträger gezahlt wird, beim Ausbleiben oder erheblich verspäteter Mietzahlung nicht mehr kündigen können. Die Pflichtverletzung darf lediglich nicht ausschließlich im Bereich des Sozialleistungsträgers begründet sein. Häufig haben jedoch die Mieter den Leistungsantrag verspätet, unvollständig oder gar nicht gestellt, so dass sie die Pflichtverletzung aus dem Mietvertrag selbst verschuldet haben. Zudem muss der Mieter die ausgesprochene Abmahnung dem Sozialleistungsträger vorlegen, damit dieser durch den Mieter noch einmal zur pünktlichen und vollständigen Mietzahlung angehalten wird.

Die Entscheidung hat auch keine Auswirkung auf den Fall, dass der Sozialleistungsträger nach einer rechtmäßigen Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht mehr die vollständige Miete leistet und dadurch Mietrückstände entstehen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, den Differenzbetrag selbst zu zahlen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, hat der Mieter diese Pflichtverletzung zu vertreten.

Es ist davon auszugehen, dass sich in einem Räumungsklageverfahren zukünftig die Prozessbevollmächtigten der Mieter verstärkt darauf berufen werden, die fehlende Mietzahlung habe allein der Sozialleistungsträger zu vertreten. Die Erfahrung in der Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass fast immer auch ein Fehlverhalten der Mieter zum Ausbleiben der Miete beigetragen hat, so dass die fristlose Kündigung wirksam den Mietvertrag beendet hat.

Jana Lippmann
Rechtsanwältin

Problematik der Wohnflächenermittlung nach der Rechtsprechung des BGH

Der Bundesgerichtshof hatte sich in den vergangenen Jahren immer wieder mit der Frage zu beschäftigen, wie und auf welcher Grundlage die Wohnfläche für Mietwohnungen zu ermitteln sei und welche Auswirkungen die Angabe falscher Wohnflächen auf den Mietvertrag hat.

Zunächst war in allen Sachverhalten zu prüfen, auf welcher Grundlage die Wohnfläche zu berechnen war. In Frage kommen dabei:

- Wohnflächenverordnung (seit 01.01.2004)
- §§ 42 bis 44 II. Berechnungsverordnung a.F. (bis 31.12.2003)
- DIN 283
- ortsübliche Maßstäbe
- besondere mietvertragliche Vereinbarungen der Parteien.

Nach dem Urteil des BGH vom 24.03.2004 (VIII ZR 4403) ist die Wohnfläche einer Mietwohnung auch im frei finanzierten Wohnungsbau nach den Regeln für den preisgebundenen Wohnungsbau zu bestimmen. Dies gilt jedenfalls soweit keine abweichende Vereinbarung durch die Mietvertragsparteien getroffen wurde.

Eine Anwendung der Berechnungsregeln der DIN 283 kommt nur in Frage, wenn dies ausdrücklich zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart wurde (BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06 -).

Darüber hinaus sind aber auch völlig abweichende Berechnungsregeln mietvertraglich vereinbar, wie z. B. die ausschließliche Berücksichtigung von Grundfläche auch unter Dachsrägen oder die Berücksichtigung von Kellerflächen.

Die Berechnungsregeln für den preisgebundenen Wohnraum fanden sich bis Ende 2003 in den §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung und wurden dann zum 01.01.2004 in die Wohnflächenverordnung überführt.

Da es zwischen beiden Verordnungen geringfügige Unterschiede gibt, stellte sich aber nun die Frage, wann welche der beiden Verordnungen Anwendung finden sollte.

Für den Standpunkt, dass jeweils die Verordnung anzuwenden ist, die bei der einheitlichen Berechnung aller Wohnflächen im Gebäude in Kraft war, spricht die Überlegung, dass u. a. wegen der Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung, alle Wohnungen eines Gebäudes gleich bewertet werden müssten.

Auf der anderen Seite könnte man auch darauf abstellen, welche Verordnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages gegolten hat, da mit der Flächenangabe im Mietvertrag

eine Eigenschaft der Mietsache speziell gegenüber diesem Mieter im Zeitpunkt der Mietvertragsverhandlungen abgegeben wird.

Der Bundesgerichtshof hat sich in einem Fall, in dem es um eine Mietminderung wegen Flächenabweichung ging, auf den Standpunkt gestellt, dass jeweils die Berechnungsregel anzuwenden ist, die beim Abschluss des Mietvertrages in Kraft war (BGH, Urteil vom 22.04.2009 - VIII ZR 86/08). Das führt natürlich dazu, dass in einer Liegenschaft die Berechnung je nach Zeitpunkt des Mietvertrages unterschiedlichen Maßstäben unterliegt. So war die Balkonfläche nach der II. BV bis zu 50 % als Wohnfläche anzurechnen. Nach der Wohnflächenverordnung ist die Balkonfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte anzurechnen.

Nach Ansicht des BGH (Urteil vom 22. April 2009 - VIII ZR 86/08 -) stand es dem Vermieter nach § 44 II. BV frei, ob er die Balkonfläche bis zu 50 % anrechnete oder aber mit einem geringeren Prozentsatz. Eine Staffelung der Anrechnung nach Lage, Ausrichtung oder Nutzbarkeit der Außenflächen sah § 44 Abs. 2 II. BV nach Meinung des BGH nicht vor. Das Auswahlermessen war höchstens durch eine ortsübliche Verkehrssitte begrenzt. Bei der Bestimmung der Wohnflächen nach 1990 in Sachsen war eine solche ortsübliche Verkehrssitte nicht etabliert, so dass eine Anrechnung zu 50 % üblich war.

Nach § 4 der Wohnflächenverordnung ist nun in der Regel die Balkonfläche nur zu einem Viertel anzurechnen. Wenn darüber hinaus gegangen werden soll, muss es dafür eine Begründung geben. Diese kann nach den in der Gesetzesbegründung festgehaltenen Vorstellungen des Ordnungsgebers u. a. eine besonders gute Lage oder eine sehr aufwendige Gestaltung des Balkons sein, die den Wohnwert erhöhen.

Demnach besteht nach der Rechtsprechung des BGH die Problematik, dass je nach Mietvertragsbeginn bei Liegenschaften mit Balkonen die Wohnflächen unterschiedlich zu berechnen sind.

Die praktischen Auswirkungen dieser Rechtsprechung sind jedoch relativ gering, da nach den Vorstellungen des BGH Flächenabweichungen zwischen vereinbarter und tatsächlicher Fläche erst ab 10 % Auswirkungen haben. Dies gilt sowohl für die Frage, ob eine Miet-

minderung berechtigt ist, als auch für die Berücksichtigung bei der Betriebskostenumlage (BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06 -). Nach neuester Rechtsprechung wird dieser Grundsatz auch bei ca.-Angaben zur Mietfläche in Mietverträgen angewendet (BGH, Urteil vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 -), was bedeutet, dass auch bei ca.-Angaben bei Abweichungen über 10 % ein Minderungsrecht besteht und die tatsächliche Wohnfläche der Betriebskostenabrechnung zu Grunde zu legen wäre.

Da hinsichtlich der Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung an der Rechtsprechung erhebliche Kritik geäußert wurde und wird, ist in diesem Bereich eine Änderung der BGH-Rechtsprechung nicht ausgeschlossen.

Es stellt sich daher die Frage, wie bei der Gestaltung von Mietverträgen auf das Problem reagiert werden sollte.

Da von der Rechtsprechung individuell abweichende Vereinbarungen zu den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zugelassen sind, wäre eine Möglichkeit, als Berechnungsgrundlage ausdrücklich die §§ 42 bis 44 II. Berechnungsverordnung a.F. im Mietvertrag zu vereinbaren. Dadurch könnte eine einheitliche Berechnungsweise für die Liegenschaft abgesichert werden.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Steuerrecht

Das Anwendungsschreiben zu § 35a EStG des Bundesministeriums der Finanzen vom 15.02.2010

Eine Überarbeitung des BMF-Schreibens vom 26.10.2007 war durch die zum 01.01.2009 in Kraft getretenen Gesetzesänderungen und zur eindeutigen Begriffsdefinition notwendig geworden.

Zum 01.01.2009 in Kraft getretene Gesetzesänderungen:

- Gesetz zur Umsetzung steuerrechtlicher Regelungen des Maßnahmenpakets „Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“ vom 21.12.2008

Die Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde zum 01.01.2009 auf 20 Prozent von 6.000,00 € verdoppelt.

- Gesetz zur Förderung von Familien und haushaltsnahen Dienstleistungen (Familienleistungsgesetz vom 22.12.2008)

Die Förderung der haushaltsnahen Dienstleistungen einschließlich der Pflegeleistungen wurden vereinheitlicht und weiter erhöht.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen i.S.d. § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG gehören nur Tätigkeiten, die nicht zu den handwerklichen Leistungen i.S.d. § 35a Abs. 3 EStG gehören, gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden und für die ein Dienstleister in Anspruch genommen wird.

Eingeschlossen sind auch geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, die durch Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter im Rahmen ihrer Vermietertätigkeit eingegangen werden.

Eine umfassende Aufzählung der Dienstleistungen ist dem Anwendungsschreiben als Anlage 1 beigefügt.

Dienstleistungen, die sowohl auf den privaten als auch auf öffentlichen Grundstücken, z.B. Gehwegreinigung, Winterdienst usw. durchgeführt werden, sind nur die Aufwendungen auf dem eigenen Grundstück begünstigt. Die Aufteilung muss beiderseits durch den Rechnungssteller (Dienstleister) erfolgen.

Die Tätigkeit des Verwalters als Dienstleister ist nicht begünstigt.

Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen

Erfasst wurden alle handwerklichen Tätigkeiten für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Eine beispielhafte Darstellung erfolgt ebenfalls in der Anlage 1 des Anwendungsschreibens.

Das beauftragte Unternehmen muss nicht in die Handwerksrolle eingetragen sein, auch Kleinunternehmer i.S.d. § 19 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz können beauftragt werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaften und Mieter als Anspruchsberechtigte

Bei Bestehen eines Beschäftigungsverhältnisses oder Auftragserteilung durch die Wohnungseigentümergeinschaft kommt für den einzelnen Wohnungseigentümer eine Steuerermäßigung in Betracht, wenn in der Jahresabrechnung

- die im Kalenderjahr unbar gezahlten Beträge nach den begünstigten Leistungen jeweils gesondert aufgeführt sind,
- der Anteil der steuerbegünstigten Kosten ausgewiesen ist (Arbeits- und Fahrtkosten),
- der Anteil der jeweiligen Wohnungseigentümer individuell errechnet wurde und
- die Aufwendungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken aufgeteilt sind.

Wenn sich die erforderlichen Angaben nicht aus der Jahresrechnung ergeben, ist der Nachweis über eine gesonderte Bescheinigung des WEG-Verwalters zu erbringen.

Auch der Mieter einer Wohnung kann die Steuerermäßigung nach § 35a EStG beanspruchen, wenn die begünstigten Leistungen von ihm anteilig im Rahmen der Nebenkosten gezahlt wurden und der Nachweis im Rahmen der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung bzw. durch die gesonderte Bescheinigung des Vermieters oder Verwalters erfolgt.

Anforderungen an die Rechnungslegung

Begünstigt sind folgende Kosten:

- Arbeitskosten
- Maschinen- und Fahrtkosten
- Verbrauchsmittel.

Diese Kosten müssen aus der Rechnung gesondert ermittelt werden können. Auch eine prozentuale Aufteilung durch den Rechnungsersteller ist möglich.

Bei Wartungsverträgen kann der Anteil pauschal aus der Mischkalkulation ermittelt werden und ist in einer Anlage zum Vertrag darzustellen.

Abschlagszahlungen können steuerbegünstigt berücksichtigt werden, wenn die Rechnung die Voraussetzungen des § 35a EStG erfüllt.

Das Anwendungsschreiben zu § 35a EStG des BMF vom 15. Februar 2010 wurde unter www.bundesfinanzministerium.de zum Download eingestellt.

Für die praktikable Anwendung führt der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. am 13. April 2010 in Chemnitz ein Halbtagsseminar durch.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Aktuelle Rechtsentwicklungen im Immobiliensteuerrecht (I): Abgeltungssteuer bei Mietkaution und Rücklagenkonten von WEG's

Unter der Rubrik „Aktuelle Rechtsentwicklungen im Immobiliensteuerrecht“ wollen wir Ihnen in diesem und in den folgenden Ausgaben einige steuerrechtliche Neuerungen vorstellen. Begonnen werden soll mit den Neuerungen im Hinblick auf die Anwendungshinweise bei der Abgeltungssteuer nach dem BMF-Schreiben vom 18.12.2009.

Kapitalerträge aus der Anlage der Mietkaution bzw. der Instandhaltungsrücklage oder sonstiger Anlagen von WEG's unterliegen gem. § 43 Abs. 1 EStG dem Steuerabzug in Höhe von 25 % des Zinsertrages zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer. Der Schuldner der Kapitalerträge – in der Regel die Bank – ist daher verpflichtet dem Gläubiger der Kapitalerträge auf Verlangen eine Steuerbescheinigung auf dem amtlich vorgeschriebenen Muster auszustellen, das gemeinsam mit dem o.g.

BMF-Schreiben im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht worden ist. Eine solche Bescheinigung ist auch für Kautions- und Rücklagenkonten zu erstellen.

Bescheinigung bei Kautionskonten

Die Anlage der Mietkaution durch den Vermieter erfolgt in aller Regel auf einem Treuhandkonto; nicht zwingend aber wird ein Treuhandkonto für jeden Mieter eingerichtet, was sich unterschiedlich auf das Bescheinigungsverfahren auswirkt.

Hat der Vermieter ein Treuhandkonto unter Angabe des Treugebers eröffnet, stellt die Bank die Steuerbescheinigung auf den Namen des Mieters aus. Die Bescheinigung kann dann direkt von der Bank an den Mieter übersandt werden. Erhält der Vermieter die Bescheinigung, hat er diese dem Mieter zur Verfügung zu stellen.

Ist der Treugeber/Mieter der Bank nicht bekannt, ist die Bescheinigung auf den Namen des Vermieters mit dem Vermerk „Treuhandkonto“ auszustellen. Auch diese Bescheinigung kann der Mieter vom Vermieter verlangen.

Bei einem Sammelkautionkonto ist der Vermieter als Vermögensverwalter im Sinne des § 34 Abgabenordnung verpflichtet, gegenüber dem für ihn zuständigen Finanzamt eine Erklärung zur Einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte aus Kapitalvermögen des Mieters abzugeben. Mit der Erklärung muss eine Feststellung der auf den jeweiligen Mieter entfallenden Kapitalerträge möglich sein.

Von diesem Verfahren kann abgesehen werden. Das Finanzamt erlässt dann einen sog. negativen Feststellungsbescheid. Der Vermieter hat dem Mieter eine Kopie dieses Bescheides zu übergeben und mitzuteilen, wie hoch der Kapitalertrag des Mieters ist und welche anteilige Kapitalertragsteuer darauf entfällt.

Bescheinigung bei Rücklagenkonten einer WEG

Bei Rücklagenkonten einer WEG ist eine einheitliche gesonderte Feststellung der Kapitalerträge eines jeden einzelnen Eigentümers in der Regel nicht notwendig. Es reicht vielmehr aus,

dass der Verwalter die anteiligen Einnahmen aus Kapitalvermögen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufteilt und den einzelnen Wohnungseigentümern mitteilt. Die Abrechnung kann unter Beifügung einer Kopie der Steuerbescheinigung des Kreditinstitutes durch den einzelnen Eigentümer beim Finanzamt für die Veranlagung eingereicht werden.

Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

Zwangsvollstreckung

Reform der Zwangsvollstreckung Teil II: Ausblick auf bevorstehende Gesetzesänderung

Fortsetzung aus Kanzleiforum Dezember 2009

Im Bundesgesetzblatt Teil 1, Jahrgang 2009,
Heft 48, S. 2258 ff., wurde das

Gesetz zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung

verkündet. Folgende am 01.01.2013 in Kraft
tretende Änderungen können dem insbesonde-
re entnommen werden:

1. Ermittlung des Aufenthaltes des Schuld- ners, § 755 ZPO

Bislang war die Aufenthaltsermittlung alleini-
ge Obliegenheit des Gläubigers einer Forde-
rung. Nunmehr kann er diese Aufgabe auf den
Gerichtsvollzieher (GVZ) delegieren, § 755
ZPO n.F. Zunächst hat der GVZ eine Meldere-
gisterauskunft einzuholen. Ist diese negativ,
darf er - falls die zu vollstreckenden Ansprü-
che mindestens 500,00 € in der Hauptsache
betragen - Auskünfte beim Ausländerzentral-
register, bei Trägern der gesetzlichen Renten-
versicherung sowie beim Kraftfahrzeugbun-
desamt einholen.

2. Grundsätze der Zwangsvollstreckung, § 802 a ZPO

Ausdrücklich geregelt ist nunmehr, dass der
GVZ auf eine zügige, vollständige und kosten-
sparende Beitreibung hinzuwirken hat. Inwie-
weit angesichts der üblichen langwierigen
Bearbeitungszeiten hier Haftungsansprüche
durchgesetzt werden können, bleibt abzuwar-
ten und ist sicherlich einzelfallbezogen zu be-
urteilen.

3. Ziel: Gütliche Erledigung

In jeder Verfahrenslage soll der GVZ eine
gütliche Regelung anstreben. Er darf Zahlungs-
fristen einräumen und Ratenzahlungsvereinba-
rungen über max. 12 Monate schließen, sofern
dies der Gläubiger nicht bereits im Vollstre-
ckungsauftrag ausgeschlossen hat. Wider-
spricht der Gläubiger dem Vollstreckungsauf-
schub unverzüglich oder gerät der Schuldner
zwei Wochen in Verzug, ist der Aufschub hin-
fällig.

4. Vermögensauskunft, §§ 802 c, f, 807 ZPO

Die Abnahme der eidesstattlichen Versiche-
rung, zukünftig Vermögensauskunft genannt,
soll zukünftig nicht mehr von einem vorheri-
gen ergebnislosen Vollstreckungsversuch ab-
hängig sein. Ausdrücklich hat der Schuldner
auch seinen Geburtsnamen, -ort und sein Ge-
burtsdatum anzugeben.

Der GVZ hat dem Schuldner zunächst eine
letzte Zahlungsfrist von 2 Wochen einzuräu-
men aber gleichzeitig für den Fall der nicht
rechtzeitigen bzw. unvollständigen Zahlung
Termin alsbald nach Fristablauf zur Abgabe
der Auskunft zu bestimmen. Der GVZ kann als
Auskunftsort wahlweise seinen Geschäftssitz
oder die Wohnung des Schuldners bestimmen.
Letzterem kann der Schuldner binnen einer
Woche ab Benachrichtigung widersprechen.

Das Vermögensverzeichnis wird auf die münd-
lichen Äußerungen des Schuldners hin vom
GVZ sogleich in elektronischer Form erstellt.
Dem Gläubiger ist nach Abnahme eine Ab-
schrift zu übersenden, auf Antrag auch in e-
lektronischer Form.

Der Gläubiger kann den GVZ auch wie bisher zunächst mit der Durchführung der Pfändung beweglicher Sachen und Vermögenswerte beauftragen. Im Falle der Fruchtlosigkeit darf der GVZ dann ohne Setzung einer nochmaligen Zahlungsfrist sofort die eidesstattliche Versicherung abnehmen.

5. Erneute Vermögensauskunft, § 802 d ZPO

Die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung konnte bislang erst nach Ablauf von 3 Jahren nach dem letzten Abgabezeitpunkt beantragt werden. Diese Frist wurde nunmehr auf 2 Jahre verkürzt. Die bisherige Zeitspanne wurde angesichts der sich immer schneller wandelnden Lebensumstände als zu lang befunden.

Eine vorzeitige wiederholte Auskunft kann wie bisher verlangt werden, wenn eine Veränderung der Vermögensverhältnisse des Schuldners durch den Gläubiger glaubhaft gemacht werden kann. Liegt dieser Ausnahmefall nicht vor und verlangt der Gläubiger dennoch vorzeitig Auskunft, leitet der GVZ die letzte Vermögensauskunft abschriftlich an den Gläubiger weiter und informiert den Schuldner hierüber.

6. Zuständigkeit des GVZ, § 802 e ZPO

Ist der beauftragte GVZ örtlich unzuständig, leitet er auf Gläubigerantrag die Sache unmittelbar an den zuständigen GVZ weiter. Zuständig ist wie bislang der GVZ bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk der Schuldner bei Auftragserteilung seinen Wohnsitz hat.

7. Hinterlegung beim zentralen Vollstreckungsgericht, § 802 k ZPO

Im Gegensatz zur bisherigen sehr umständlichen und aufwändigen Regelung werden zukünftig alle Vermögensverzeichnisse (i.ü. auch die gegenüber Finanzämtern abgegebenen) in elektronischer Form an einem zentralen Vollstreckungsgericht pro Bundesland hinterlegt. Das Gericht löscht die hinterlegte Fassung nach 2 Jahren oder bei Eingang einer aktuelleren Fassung.

8. Auskunftsrechte des GVZ, § 802 l ZPO

Kommt der Schuldner seiner Auskunftspflicht nicht oder nicht hinreichend nach, darf der GVZ - sofern die zu vollstreckenden Ansprüche mindestens 500,00 € in der Hauptsache betragen - auf Antrag des Gläubigers Daten bei Trägern der Rentenversicherung, beim Bundeszentralamt für Steuern, bei Kreditinstituten und beim Kraftfahrzeugbundesamt abrufen. Hierüber hat der GVZ den Gläubiger unverzüglich, den Schuldner innerhalb von 4 Wochen zu informieren.

9. Vereinfachter Vollstreckungsauftrag bei Vollstreckungsbescheiden, § 829 a ZPO

In bestimmten Fällen soll zukünftig bei der Vollstreckung aus Vollstreckungsbescheiden die Einreichung der Antragsunterlagen in elektronischer Form genügen.

10. Schuldnerverzeichnis, §§ 882 b-f ZPO

Das Schuldnerverzeichnis wird zukünftig beim zentralen Vollstreckungsgericht des Bundeslandes geführt, so dass sich die bislang erforderlichen zahlreichen Anfragen bei verschiedenen Gerichten, in deren Bezirk der Schuldner seinen Wohnsitz hatte, erübrigen. Darin sind auch die Mitteilungen des Insolvenzgerichts über mangels Masse abgewiesene Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren aufzunehmen. Der Inhalt kann im Internet eingesehen werden. Das berechtigte Interesse für eine Einsicht ist vorab glaubhaft zu machen. Es besteht insbesondere für Fälle der Zwangsvollstreckung und zur Abwendung wirtschaftlicher Nachteile, die durch Nichterfüllung von Zahlungspflichten durch den Schuldner drohen können. Daraus kann entnommen werden, dass Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrages mit dem Mietinteressenten dessen Bonität auch auf diese Weise prüfen dürfen. Durch die Regelung wird die neue Funktion des Schuldnerverzeichnisses als Auskunftsregister über die Kreditwürdigkeit hervorgehoben, vgl. Bundesratsdrucksache 304/08. Zukünftig werden sämtliche bekannten bisherigen Wohnsitze mit registriert.

11. Übergangsvorschrift

Die vorstehenden Regelungen treten erst am 01.01.2013 in Kraft. Die Bundes- und Landesregierungen können bis dahin aufgrund bereits

in Kraft getretener Teilermächtigungen Ausführungsverordnungen erlassen.

Weitere Änderungen betreffen die Abgabenordnung, Gesetze zur Verwaltungsvollstreckung und kostenrechtliche Bestimmungen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Facility Management

Die Prüfpflichten für Gasinstallationen nach den technischen Regeln der TRGI 2008

In der letzten Zeit wurden immer verstärkter Angebote von Drittanbietern unterbreitet, die jährliche Kontrolle der Gasleitungen und Gasinstallationen gemäß der TRGI 2008 vorzunehmen. In diesen Angeboten wird oftmals auf das besondere Risiko des Vermieters hingewiesen, wenn diese Vorschrift nicht beachtet wird.

Dieses technische Regelwerk regelt im Anhang 5c die detaillierten Prüfpflichten bei Gasinstallationsanlagen. Dort wird geregelt, dass es verschiedene Kontrollen, Inspektionen und Wartungen im Bereich der Gasleitungen und -einrichtungen gibt.

Dabei ist festgelegt, dass Sichtkontrollen durch den Betreiber der Gasinstallationen selbst vorgenommen werden können, Inspektionen und Wartungen sowie Instandsetzungen nur von Vertragsinstallationsunternehmen durchgeführt werden dürfen.

Sichtkontrollen

Die jährlichen Sichtkontrollen müssen nicht an eine Firma mit entsprechenden Kosten vergeben werden, sondern können vom Betreiber oder anderen geeigneten Personen vorgenommen werden.

Gegenstand der Sichtkontrollen sind die Gasleitungen, Absperrrichtungen und Gasgeräte.

Im Regelfall bestehen Wartungsverträge mit Heizungsbaufirmen oder Hausmeisterverträge.

Diese Firmen wären durchaus geeignet, im Rahmen ihrer vertraglichen Tätigkeit auch diese Sichtkontrollen durchzuführen. Mit einem Nachtrag zu den bestehenden Wartungsverträgen können diese Firmen verpflichtet werden, diese Sichtkontrollen durchzuführen und entsprechend zu dokumentieren.

Inspektion und bedarfsorientierte Wartung

Ebenfalls jährlich ist eine Inspektion und bedarfsorientierte Wartung der Gasgeräte wie z. B. Wärmeerzeuger und Trinkwassererwärmer vorzunehmen. Diese Arbeiten sind von einem Vertragsinstallationsunternehmen durchführen zu lassen.

In vielen Wohnungsmietverträgen ist die jährliche Wartung der Gasetagenheizung an den Mieter weitergegeben.

Unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen sollte überlegt werden, ob die Wartung und Sichtkontrolle der Gasgeräte zentral über den Vermieter vergeben werden sollte und die Kosten über die Betriebskosten an den Mieter weitergereicht werden.

Wartung von Leitungen

Unverändert regelt die TRGI 2008 eine Wartung der Gasrohrleitungen einschließlich der Verbindungen aller zwölf Jahre durch ein Vertragsinstallationsunternehmen.

Von Seiten des Hauseigentümers bzw. der Immobilienverwaltung ist eine Dokumentation der vorgenommenen Sichtkontrollen durch den Vermieter und der Inspektionen und Wartungen durch eine Drittfirma dringend zu empfehlen.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Frau Katrin Röger



Frau Katrin Röger, geboren 1973, ist seit Dezember 2008 als Sachbearbeiterin gerichtliches Mahnwesen/Zwangsvollstreckung in unserer Kanzlei tätig. Zuvor war sie 11 Jahre in einer Rechtsanwaltskanzlei in Chemnitz mit den Schwerpunkten Miet- und Arbeitsrecht beschäftigt.

Zu ihren Aufgaben gehören die eigenverantwortliche Bearbeitung von Mahn- und Zwangsvollstreckungssachen sowie die Kostenbearbeitung. Außerdem ist sie für die Ausbildung der angehenden Rechtsanwaltsfachangestellten mitverantwortlich.

Im Zeitraum 2006 bis 2008 arbeitete Frau Röger in einer Chemnitzer Insolvenzkanzlei als Sachbearbeiterin für Verbraucher- und Regelinsolvenzverfahren. Die dort gesammelten Erfahrungen kann sie sehr gut bei der Bearbeitung von Forderungsanmeldungen sowie der Überwachung von Insolvenzverfahren einsetzen.

Frau Röger verfügt über Berufsabschlüsse als Industriekauffrau und Rechtsanwaltsfachangestellte. Seit September 2009 absolviert sie die berufliche Weiterqualifizierung zur geprüften Rechtsfachwirtin.

**8. Auflage der Broschüre
„Die Gestaltung von Wohnraum-
mietverträgen“ erschienen**

In nunmehr 8. Auflage geben wir die Broschüre

„Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen – Ein Leitfaden für Vermieter“

heraus.

Auch mit dieser Auflage soll die aktuelle Rechtslage im Mietrecht, soweit sie bei der Mietvertragsgestaltung bereits beachtet werden kann, im Überblick dargestellt werden. Die empfohlenen Gestaltungsmöglichkeiten sind dabei zwar im Vermieterinteresse gewählt worden. Da Gesetzgeber und Rechtsprechung im Wohnraummietrecht den Vertragspartner, also den Wohnraummietler, so stark wie in kaum einem anderen Rechtsgebiet vor unangemessener Benachteiligung schützen, sollte zur Meidung des Risikos einer gänzlich unwirksamen Klausel auf eine vorsichtige Gestaltung Wert gelegt werden, die die Interessen des Mieters immer im Blick behält.

Neuigkeiten aus Gesetzgebung und Rechtsprechung aber auch im Marketing der Vermietungsunternehmen konnten – neben zahlreichen anderen Punkten – insbesondere in folgenden Bereichen berücksichtigt werden:

Die konsequente Fortführung der Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der AußenGbR ermöglicht zukünftig auch den Abschluss von Mietverträgen durch eine BGB-Gesellschaft, durchaus auch auf Mieterseite – was sich z. B. bei studentischen Wohngemeinschaften anbieten kann.

Gläubigerlastige Verschärfungen der Rechtsprechung im Insolvenzrecht zwingen zu Änderungen bei Formulklauseln, wie z. B. dem Lastschriftzug der Miete.

Durch die Rechtsprechung des BGH, wonach die Wohnfläche auch mit Wirkung für die Betriebskostenabrechnung vereinbart werden kann, empfiehlt sich eine Änderung der Klausel zur Beschreibung der Mietsache.

Die aktuelle Marktlage veranlasst die Vermieter zunehmend, die Wohneinheiten nach den Wünschen des Mietinteressenten umzubauen oder diesem den Umbau zu gestatten. Hierbei

sind zahlreiche Haftungsfallen zu vermeiden, auf die näher einzugehen ist.

Die Bildung und Änderung von Wirtschaftseinheiten im Rahmen der Betriebskostenumlage gerät verstärkt in den Fokus der Rechtsprechung, so dass bereits bei der Vertragsgestaltung auf eine detaillierte Darstellung und Vereinbarung von Vorbehalten geachtet werden sollte.

Aufgrund der Rechtsprechung der letzten Monate und Jahre zu den Schönheitsreparaturklauseln wird nunmehr eine gänzlich neue Klausel im Mustervertrag empfohlen, weitere Klauselvarianten werden aber in der Kommentierung weiterhin vorgestellt.

Die aktuelle Fassung stellen wir in folgenden Varianten zur Verfügung:

- Broschüre, 528 Seiten einschließlich Musterverträge zum Preis von 39,00 € zzgl. 7% MwSt.
- CD-ROM mit Mustermietvertrag und Kommentierung als Textdatei, zzgl. einer Textausgabe in gedruckter Form sowie unter Haftungsausschluss das Recht zur Verwendung des Formularmietvertrages im Unternehmen zum Preis von 240,00 € zzgl. 7% MwSt. Nach Bestellung wird auf Wunsch der Vertragstext auch per E-Mail ohne weitere Kosten zur Verfügung gestellt.

Für die Interessenten, die den Formularmietvertrag im Unternehmen zur Anwendung bringen, bieten wir jährlich zum Preis von 24,00 € zzgl. 7 % MwSt. eine geänderte Fassung auf CD-ROM an, bei der die aktuellen Entscheidungen der Mietrechtsprechung Berücksichtigung finden. Diese geänderte Fassung wird jährlich im Sommer herausgegeben.

Ihre Bestellung richten Sie bitte schriftlich oder auch formlos per E-Mail an

Strunz ♦ Alter
Rechtsanwälte
Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Fax: 0371 – 5353888
E-Mail kanzlei@strunz-alter.de

Nach Eingang Ihrer Bestellung erfolgt kurzfristig die Auslieferung.

Mandanten mit Beratungsvertrag erhalten ein Exemplar in gedruckter Fassung kostenlos. Zudem ist die elektronische Version im Servicebereich der Kanzlei unter

www.strunz-alter.de

eingestellt.

Seminarangebote

Fachkraftausbildungen

19. – 21.04.2010, 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr
in Chemnitz:

Fachkraft Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung

Fachtagungen

17. – 19.05.2010 in Gotha:

Fachtagung WEG

29.05.2010 in Chemnitz:

Fachtagung der Verwaltungsbeiräte im Wohnungseigentum

Ganztagsseminare

28.04.2010 in Chemnitz:

Die neuen Regelungen der HOAI und der VOB

Halbtagsseminare

07.06.2010, 13:00 Uhr bis 16:30 Uhr,
in Chemnitz:

Das Mitglied der Genossenschaft in der Insolvenz

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz,
Telefon 0371 / 5 35 38 00, Fax 0371 / 5 35 38 88
kanzlei@strunz-alter.de, www.strunz-alter.de