

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 26 – 27. Dezember 2018

> Makler muss keine steuerrechtlichen Hinweise erteilen

BGH, Urteil vom 12.07.2018, I ZR 152/17

Laut BGH besteht grundsätzlich keine Nebenpflicht eines Immobilienmaklers zur Aufklärung oder Prüfung steuerrechtlicher Fragen.

Die Klägerin war Eigentümerin eines von ihr im Jahr 2004 erworbenen Wohnhauses, in welchem sich acht Mietwohnungen befanden. Im Mai 2013 beauftragte sie die Beklagte, eine Immobilienmaklerin, mit der Vermittlung des Anwesens. Nach vorangehenden Verhandlungen verkaufte die Klägerin das Wohnhaus im Juli 2013 an einen von der Beklagten vermittelten Erwerber. Mit Einkommenssteuerbescheid für das Jahr 2013 hatte die Klägerin sodann Steuern in Höhe von über EUR 47.500 nachzuzahlen. Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte hätte sie vor Abschluss des Kaufvertrags darauf hinweisen müssen, dass ein innerhalb von zehn Jahren nach Ankauf des Wohnhauses erzielter Veräußerungsgewinn grundsätzlich einkommenssteuerpflichtig sei (Spekulationsfrist).

Diese Ansicht teilt der BGH nicht. Zwar stehe ein Makler zu seinem Auftraggeber in einem besonderen Treueverhältnis und habe dessen Interessen zu vertreten. Allerdings besitze ein Immobilienmakler bei fehlender vertraglicher Vereinbarung keine vertragliche Nebenpflicht, steuerrechtliche Fragen zu prüfen und steuerrechtlich zu beraten. Insbesondere sei für die Beklagte auch nicht ersichtlich gewesen, dass die Klägerin steuerrechtlicher Beratung bedarfe.

Anderes, so der BGH, könne nur gelten, wenn der Makler hinsichtlich bestimmter steuerrechtlicher Fragen als Fachmann auftrete oder mit langjähriger Erfahrung auf diesem Gebiet werbe und dadurch beim Auftraggeber besonderes Vertrauen erwecke. Auch könne eine gesteigerte Hinweispflicht für den Makler bestehen, wenn der Auftraggeber hinsichtlich relevanter Umstände ersichtlich (steuer-) rechtlicher Beratung bedürfe.

Fazit: Der Makler ist vorrangig ein Experte für die Veräußerung bzw. den Erwerb von Immobilien sowie die entsprechende Markteinschätzung, nicht für damit zusammenhängende steuerrechtliche Fragen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob ausnahmsweise eine steuerrechtliche Beratung erwartet werden kann.

> Doppelter Einbau von Rauchmeldern ist hinzunehmen

BGH, Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17

Eine Eigentümergemeinschaft kann den Einbau von Rauchmeldern, trotz Vorhandensein in einigen Wohnungen, für alle Wohnungen einheitlich beschließen.

Im streitgegenständlichen Fall hatte eine Wohnungseigentümergeinschaft im Jahr 2015 die einheitliche Installation samt regelmäßiger Wartung von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschlossen. Hintergrund war die länderspezifische Vorschrift nach welcher bis Ende 2016 in sämtlichen Wohnungen Rauchmelder angebracht werden mussten. Indessen hatten mehrere Wohnungseigentümer bereits eigene Rauchmelder installiert und gingen gerichtlich gegen den Beschluss vor, da sie nun doppelt für die Geräte und Wartung hätten aufkommen müssen.

Der BGH jedoch urteilt, dass dem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nichts entgegen stehe. Dadurch, dass ein Fachunternehmen einheitlich für die Installation und Wartung aller Geräte zuständig sei, werde sichergestellt, dass die Vorschriften eingehalten werden und ein hoher Standard an Sicherheit gewährleistet wird. Auch müsse nicht auf bereits eingebaute Rauchmelder Rücksicht genommen werden, da dies zu einem erheblichen Aufwand für den Verwalter führen würde, welcher die Sicherheit der Gebäude gewährleisten muss. Die Mehrbelastung der einzelnen Eigentümer hingegen, die bereits Rauchmelder installiert hatten, sei zudem gering.

Immobilien-Streiflicht

Fazit: Die vorliegende Entscheidung steht in einer Linie mit einem BGH-Urteil aus dem Jahr 2015, wonach auch Vermieter das Recht haben, ihre Wohnungen einheitlich mit Rauchmeldeanlagen auszustatten, auch wenn die Mieter bereits eigene Rauchmelder installiert haben und somit zwei Geräte angebracht werden (BGH VIII ZR 215/14).



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney-at-Law (New York)
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25
+ 49 (40) 22 92 97 – 750
E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Wir wünschen Ihnen, Ihren Familien und allen Menschen, denen Sie sich verbunden fühlen, für das Jahr 2019 viel Glück, Gesundheit und Erfolg.



Andreas Griebel
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79
E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 27. Dezember 2018

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.