



Keine ganztägige Kontrolle

Wer für öffentlich zugängliche Wege, Treppen und Plätze zuständig ist, den trifft auch die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, er muss dafür sorgen, dass geräumt und gestreut wird und dass sonst keine Gefahren entstehen. Aber wie weit reicht diese Verantwortung? Das war die Grundfrage eines Verfahrens vor dem Kammergericht Berlin unter dem Aktenzeichen 9 U 185/05.

Ein Immobilieneigentümer fand sich vor Gericht wieder, weil ein Mieter auf der Zufahrt zur Garage ausgerutscht war – und zwar wegen einer durch Laub verdeckten Öllache. Der Verletzte hatte sich den Ellenbogen gebrochen und musste in der Folgezeit zweimal operiert werden. Er forderte deswegen Schadenersatz, den die Versicherung des Hausherrn nicht zu zahlen bereit war. Sie berief sich darauf, ihr Mandant sei seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen. So habe eine Beauftragte am Morgen des Unfalltages die Zufahrt noch kontrolliert und keine Gefahrenquelle vorgefunden. Das müsse ja wohl reichen, um der Verantwortung gerecht zu werden.

„Am Unfalltag selbst“, hieß es in der schriftlichen Urteilsbegründung, „war die Beklagte weder zu einer erneuten Reinigung noch zu einer wiederholten Kontrolle der Garageneinfahrt verpflichtet“. Man müsse dabei bedenken, dass nur eine geringe Zahl von Menschen diesen Weg überhaupt benutzten, deswegen könne niemand eine ständige Überwachung verlangen. Auch sei es nicht zumutbar, „jederzeit jegliches Laub“ zu entfernen, das gerade von den Bäumen gefallen sei. Die Verkehrssicherungspflicht erfordere es nicht, „für alle denkbaren, auch nur entfernten Möglichkeiten eines Schadeneintritts“ Vorsorge zu treffen.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Neues WEG erweitert Beschlusskompetenzen

Seit 1. Juli 2007 ist das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft. Muss-ten bislang Eigentümergemeinschaften bauliche Veränderungen am gemeinsamen Haus einstimmig beschließen, so

reicht für Beschlüsse über modernisierende Instandsetzungen künftig die einfache Mehrheit. Somit kann das Veto eines Einzelnen keine wichtige Entscheidungen über Modernisierungsmaßnahmen mehr blockieren. Wollen die Eigentümer ihre gemeinschaftliche Wohnanlage dem Stand der Technik anpassen, beispielsweise durch den Einbau einer energiesparenden Heizung oder eines Aufzugs, ist dazu ab sofort nur noch eine Dreiviertelmehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer notwendig. Diese müssen allerdings zusammen mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile halten.

Musste bisher jeder einzelne Miteigentümer gegenüber Außenstehenden in voller Höhe haften, etwa wenn die Energiekostenrechnung von anderen Miteigentümern nicht bezahlt wurde, so haften Wohnungseigentümer jetzt nur noch in Höhe ihres Eigentumsanteils. Beträgt zum Beispiel der Miteigentumsanteil 10/100, so haftet der Eigentümer dem Außenstehenden bei einer Rechnung von 10 000 Euro nur für 1 000 Euro. Zudem können Wohnungseigentümer künftig mit Mehrheit über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden.

(Quelle Bausparkasse)

Werbungskosten bei vermieteten Flächen

Vermieter einer teils vermieteten, teils eigengenutzten Immobilie können Handwerkerkosten dann in vollem Umfang als Werbungskosten absetzen, wenn diese ausschließlich an der vermieteten Wohnfläche entstanden sind. Das Finanzgericht Niedersachsen entschied in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 14 K 210/02, dass Kosten immer dem Teil des Objekts zugeordnet werden müssen, an dem sie entstanden sind. Im konkreten Fall hatte ein Eigentümer nur das vermietete Obergeschoss seines Zweifamilienhauses mit einer Fassadenverkleidung versehen und wollte die gesamten, hierfür angefallenen Kosten als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Das zuständige Finanzamt erkannte jedoch nur 41 Prozent der Ausgaben an, da dieser Prozentsatz der vermieteten Fläche des Hauses entspricht.

Das Niedersächsische Finanzgericht hingegen erkannte die Kosten für die Fassa-

denverkleidung des Obergeschosses in vollem Umfang an. Dabei berief es sich auf den Grundsatz, dass Kosten immer dem Teil des Objekts zugeordnet werden müssen, an dem sie entstanden sind. Im vorliegenden Fall wurde die Fassadenverkleidung nur an der vermieteten Wohnung angebracht, so dass letztlich nur der Mieter von der Sanierung profitiere, die Heizkosten senken und Schimmelbildung vorbeugen solle. Die restliche Wohnfläche, die weder vermietet noch saniert wurde, müsse daher nicht in die Kostenzuordnung einbezogen werden.

(Wüstenrot)

Verlust der Eigentumswohnung

Bleibt ein Wohnungseigentümer über eine lange Zeit sein Wohngeld schuldig, so kann er sein Wohnungseigentum verlieren, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Grundsatzurteil unter dem Aktenzeichen V ZR 26/06. Voraussetzung für die Entziehung des Wohnungseigentums ist jedoch eine Abmahnung.

In dem verhandelten Fall hatten sich Wohnungseigentümer mehrere Jahre lang mit einem zahlungsunwilligen Eigentümer herumgestritten. Dieser besaß eine vermietete Eigentumswohnung, dachte aber nicht daran, sein monatliches Wohngeld an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen. Daraufhin forderten die übrigen Miteigentümer den Störenfried per Beschluss auf, die Wohnung an die Gemeinschaft zu verkaufen. Da dieser sich weigerte, verurteilte ihn das Amts- und Landgericht zum Verkauf. Der BGH hob jedoch das Urteil wegen einer fehlenden Abmahnung auf.

Zwar war die Entziehung des Eigentums laut BGH-Richtermeinung gerechtfertigt, da bei einer ständigen Zahlungsverweigerung eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht mehr gewährleistet sei. Der säumige Zahler hätte jedoch vorher abgemahnt werden müssen. Als diese Warnung sei nun der Entziehungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft zu werten. Der BGH machte klar: Verletzt der zahlungsunwillige Eigentümer nun auch nur noch einmal seine Pflicht, kann der Zwangsverkauf der Wohnung gerichtlich durchgesetzt werden.

(Quelle Bausparkasse)