

Recht und Steuern

Teure Stolperfallen

Hauseigentümer sind dafür verantwortlich, dass die Zugänge zum Haus nicht nur von Schnee und Eis, sondern auch von eventuellen Stolperfallen frei sind. Sie können damit einen Hauswart beauftragen. Um eine Haftung des Eigentümers für Unfallschäden auszuschließen, sollte der übertragene Tätigkeitsbereich mit dem Hauswart klar schriftlich vereinbart werden und dieser dafür eine angemessene Vergütung erhalten.

Unter dem Aktenzeichen 8 U 15/10 hatte das Oberlandesgericht Celle folgenden Fall zu entscheiden: Ein Postzusteller war vor einem Hauseingang über einen wackelnden Metallrost gestürzt und hatte sich dabei erhebliche Verletzungen zugezogen. Die Versicherungsgesellschaft, die die angefallenen Arztrechnungen reguliert hatte, verklagte den Hauseigentümer, die entstandenen Kosten von rund 5 000 Euro zu ersetzen und bekam recht. Nach Ansicht der Richter hätte der Eigentümer in angemessenen zeitlichen Abständen seine Immobilien auf eventuelle Gefahrenstellen hin überprüfen müssen. Er habe diese Pflicht auch nicht wirksam auf einen Hauswart übertragen. Der beauftragte 67-jährige Rentner war nämlich ausdrücklich nur für Schneeräumen, Streuen, Rasenmähen und Fegen bei über 20 Mehrfamilienhäusern zuständig.

Die daneben vereinbarte „allgemeine Gebäudeaufsicht hinsichtlich der baulichen Instandhaltung“ sei dagegen zu pauschal erfolgt. Für den Rentner, der im Gegensatz zu einem gewerblichen Unternehmen keine Erfahrungen als Hauswart hatte, war damit nicht klar, dass er auch laufend sämtliche Objekte auf eventuelle Gefahrenstellen hin überprüfen sollte. Außerdem sei seine Vergütung so gering gewesen, dass der Eigentümer die zuverlässige Erfüllung dieser zusätzlichen Aufgabe nicht erwarten durfte.
(Württembergische Versicherung)

Zu Unrecht angezeigt

Kommt es bei Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern zu schlimmen Wortgefechten, zu Beleidigungen oder sogar zu Tätlichkeiten, muss

sich das der jeweils in seinen Rechten verletzte Vertragspartner nicht gefallen lassen. Er kann sich vor Gericht erfolgreich dagegen wehren und die mietrechtlichen Konsequenzen ziehen. So hatte zum Beispiel ein Mieter gegen den Eigentümer einer Wohnung Strafanzeige wegen Betruges erstattet. Die dabei erhobenen Vorwürfe erwiesen sich jedoch als haltlos, das Verfahren wurde von der zuständigen Staatsanwaltschaft mangels eines hinreichenden Tatverdachts eingestellt. Daraufhin entschied das Amtsgericht Gummersbach unter dem Aktenzeichen 10 C 172/09, dass dem Vermieter nach einem solchen Verhalten seines Mieters das Festhalten am einmal geschlossenen Vertrag nicht mehr zuzumuten sei.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Mietminderung wegen Schnarchens?

Können Mieter wegen eines laut schnarchenden Nachbarn ihre monatlichen Zahlungen mindern? Mit dieser Frage musste sich das Amtsgericht Bonn unter dem Aktenzeichen 6 C 598/08 befassen. Der Jurist gab den Klägern allerdings keine Chance und beschied, dass derartige Geräusche schlichtweg ausgehalten werden müssen. Bei der Entscheidung für eine Mietwohnung hatte sich ein Ehepaar wesentlich von der Objektbeschreibung im Internet leiten lassen. Darin hieß es, die Immobilie befinde sich „in ruhiger Lage“. Zunächst schien das auch zuzutreffen. Doch dann fühlten sich die Partner in der Nacht zunehmend gestört – und zwar von einem Mann aus der Nachbarwohnung, der vernehmlich schnarchte.

Nach einigen Monaten und diversen durchwachten Nächten machten die Mieter eine Minderung der Miete um 30 Prozent geltend und erklärten einige Zeit später die fristlose Kündigung. Sie seien vom Eigentümer getäuscht worden, denn sie hätten ja ausdrücklich nach einer ruhigen Wohnung gefragt. Nun aber habe sich herausgestellt, dass dieses in einem Gründerzeithaus gelegene Objekt nicht ausreichend schallisoliert sei. Der Vermieter bestritt dies. Die Ausstattung der Immobilie sei ausreichend. In den zurückliegenden 31 Jahren habe sich kein Bewohner über mangelhafte Isolierung beklagt.

Die Vereinbarung einer „ruhigen Wohnung“ beinhalte lediglich einen normalen Schallschutz, stellte das Amtsgericht fest. Eine Zusicherung darüber hinaus habe der Eigentümer nicht gegeben. Falls wirklich die Einhaltung totaler Stille gemeint gewesen sein sollte, so hätte dies ausdrücklich im Vertrag erwähnt werden müssen. Darüber hinaus sei die behauptete Geräuschentwicklung durch den Schnarcher ohnehin nicht ausreichend nachgewiesen worden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Rücklage steuermindernd?

In Wohnungseigentümergeinschaften wird von den Mitgliedern in der Regel eine sogenannte Instandhaltungsrücklage eingefordert, um von diesem Geld Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu finanzieren. Doch wann genau kann der einzelne Eigentümer diese Ausgaben steuerlich geltend machen? Sofort oder erst, wenn die Summe tatsächlich für Handwerkerarbeiten ausgegeben worden ist?

Im vorliegenden Fall hatte der Eigentümer einer Wohnung ordnungsgemäß seinen Anteil an der Instandhaltungsrücklage an den Verwalter überwiesen. Diesen Betrag machte er anschließend in seiner nächsten Einkommensteuererklärung als Werbungskosten geltend. Der Fiskus verweigerte das. Die Ausgaben seien erst dann steuerlich relevant, beschied das Finanzamt, wenn sie tatsächlich für das Gemeinschaftseigentum verwendet wurden. Es kam in dieser Frage zu einem Rechtsstreit bis vor die höchste Instanz.

Die Richter des Bundesfinanzhofes schlossen sich unter dem Aktenzeichen IX B 124/08 der Sicht der Finanzbehörden an und behielten damit die Grundlinien ihrer bisherigen Rechtsprechung bei. Erst dann, wenn das Geld aus der Rücklage ausgegeben sei, lasse sich beurteilen, wofür es der Verwalter konkret verwendet habe. Schließlich kämen nicht nur sofort abzugsfähige Werbungskosten infrage, sondern auch steuerlich ganz anders zu behandelnde nachträgliche Herstellungskosten. Außerdem sei schließlich auch eine teilweise Auszahlung des Geldes an die Eigentümer möglich, auch als „Abschmelzung“ der Rücklage bezeichnet.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)