

Recht und Steuern

Steuerbegünstigte Neuanlage des Gartens

Die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen an der selbst genutzten Immobilie kann auch für Arbeiten im Rahmen der Neuanlage eines Gartens gewährt werden, so entschied der Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen VI R 61/10. Im Streitfall hatte ein Ehepaar im Jahr 2006 den Garten seines 2003 bebauten Grundstückes anlegen und dabei auch eine Stützmauer zum Nachbargrundstück errichten lassen. Die Arbeitskosten der Erd- und Pflanzarbeiten in Höhe von knapp 3 200 Euro und die Arbeitskosten für die Mauererrichtung in Höhe von etwa 4 500 Euro machten die Eheleute in ihrer Steuererklärung geltend.

Finanzamt und Finanzgericht lehnten einen Steuerabzug für haushaltsnahe Handwerkerleistungen ab. Deren steuerliche Berücksichtigung scheiterte daran, dass durch die Neuanlage des Gartens etwas Neues, nicht Vorhandenes geschaffen worden sei. Der BFH folgte dem nicht, da der Wortlaut des Gesetzes ausdrücklich alle Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in die Steuerermäßigung mit einbeziehe. Ob ein Garten neu angelegt (Herstellungskosten) oder ein naturbelassener Garten umgestaltet (Modernisierungs- und Erhaltungsaufwand) werde, sei für den Steuerbonus insoweit ohne Belang.

(Haus & Grund)

Versicherung bei Wasserschäden

Ein Haus oder eine Wohnung ist nur dann umfassend gegen Feuer- und Wasserschäden versichert, wenn neben der Gebäudeversicherung auch eine Hausratversicherung besteht. So werden etwa Schäden an einer serienmäßig gefertigten Küche nur durch eine Hausratversicherung abgedeckt, urteilte das Oberlandesgericht Saarbrücken unter dem Aktenzeichen 5 U 71/11.

Der Eigentümer eines Zweifamilienhauses hatte erhebliche Schäden durch ein Hochwasser erlitten. Dabei wurde auch das Mobiliar, unter anderem die Einbauküche, in Mitleidenschaft gezogen. Da er jedoch keine Hausratversicherung abgeschlossen hatte, wurden diese

Schäden nicht reguliert. Die Einbauküche wäre nur dann unter die Gebäudeversicherung gefallen, wenn man sie individuell für das Gebäude hergestellt hätte und sie damit zu einem Bestandteil des Gebäudes geworden wäre. Dies war bei der serienmäßig gefertigten Küche nicht der Fall.

Das Oberlandesgericht Saarbrücken wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Verantwortung, sich über den Umfang des jeweiligen Versicherungsschutzes zu informieren, beim Versicherungsnehmer liege: Laut Gericht muss sich der Kunde einer Versicherungsgesellschaft zunächst einmal selbst darüber klar werden, welche Risiken er versichern will. Es müsse – so die Richter – auch einem Laien bekannt sein, dass eine Wohngebäudeversicherung den Hausrat nicht umfasst.

(Württembergische)

Leistungspflicht von Hausratversicherungen

Als Einbruchopfer muss man in manchen Fällen mit seiner Versicherung um den Schadenersatz für die verlorenen Gegenstände streiten. Wer die Vertragsbedingungen nicht beachtet hat, der riskiert, dass ihm am Ende kein Cent ersetzt wird.

Die Tatsache, dass eine Immobilie mit einem Schloss gesichert war, reicht alleine nicht aus, um einen Anspruch gegenüber der Versicherung zu begründen. Handelte es sich um ein völlig marodes, verrostetes Schloss, dann muss der Eigentümer den Schaden selbst tragen. Gerichte legen Wert darauf, dass der Einbrecher bei der Tat „eine dem Hindernis angemessene Kraftanstrengung“ aufbringen musste. Das Landgericht Essen (Aktenzeichen 15 S 297/08) verweigerte einem Garagenbesitzer, dem vier Autoreifen gestohlen worden waren, den Schadenersatz. Die korrodierten Verschlussbolzen des Tores hätten es dem Dieb zu leicht gemacht.

Dass überhaupt ein Einbruch vorlag, muss plausibel sein. In einem Fall im Rheinland konnte man nicht feststellen, auf welchem Wege ein Unbefugter in die Wohnung eingedrungen sei. Das Türschloss wies keine entsprechenden Spuren auf und auch die vorhandenen

Schlüssel waren nach den Angaben eines Sachverständigen nicht heimlich von irgendjemandem dupliziert worden. Das Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 9 U 125/10) ging deswegen davon aus, dass weder ein klassischer Einbruch noch ein sogenannter Nachschlüsseldiebstahl vorliegen konnte. Der geforderte Schadenersatz in Höhe von knapp 50 000 Euro wurde nicht ersetzt.

Wurden bei einem Einbruch auch Gebäudebestandteile beschädigt, kommen solche Forderungen nach einem Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe (Aktenzeichen 6 C 535/10) erst dann in Betracht, „wenn sie dem Versicherungsnehmer tatsächlich entstanden sind“. Hier hatte der Betroffene rund 1 000 Euro geltend gemacht, ohne dass ein beschädigtes Garagentor repariert worden wäre. Das Amtsgericht stellte im Urteil fest, die Versicherung sei nicht zum „Ersatz von fiktiven Reparaturkosten“ verpflichtet, zumal noch nicht einmal ein Kostenvoranschlag vorgelegen habe.

Kommt ein Versicherter mit einer reparierten Ersatzlösung – beispielsweise für eine beschädigte Tür – über Jahre hinweg gut zurecht, dann kann der Schadenersatz ebenfalls entfallen. Der Betroffene hatte eine ursprünglich industriell eingebrachte Niete, die beim Einbruch zerstört worden war, durch eine andere Niete ersetzt. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Köln (Aktenzeichen 9 U 241/10) funktionierte die Tür „einwandfrei“. Die Reparaturmethode sei deswegen offenkundig geeignet und ein kompletter Austausch der Tür nicht erforderlich.

Im Fall, dass der Versicherungsnehmer bei Abschluss eines Vertrages es dem Makler überlässt, die Formulare auszufüllen und die Angaben gar nicht mehr kontrolliert, muss sich das der Versicherte selbst anrechnen lassen, wenn der Makler einen Fehler gemacht hat. Wenn dann der Versicherungsfall eintritt, geht der Betroffene unter Umständen leer aus. So entschied es das Oberlandesgericht Frankfurt am Main unter Aktenzeichen 3 U 68/08.

Im konkreten Fall war der Antragsteller beim Abschluss einer Hausratversicherung nach den Vorschäden in den zurückliegenden fünf Jahren gefragt worden. Auf dem Formular fehlten dann allerdings zwei Einbruchdiebstähle aus

diesem Zeitraum mit Schäden in Höhe von 1 400 und 5 300 Euro. Das kam einer arglistigen Täuschung gleich, entschied das Gericht. Daher gab es für den neuen Schadensfall kein Geld.

Negativ kann es sich für einen Immobilienbesitzer auswirken, wenn er selbst unwissentlich dem Einbrecher die Arbeit erleichtert hat. Das war der Fall, als ein Mann eine Katzenklappe in seine Wohnungstüre einbauen ließ. Diese Öffnung lag 80 Zentimeter über dem Boden und ermöglichte es einem Eindringling, mit den Armen hindurchzugreifen und ein Fenster zu öffnen. So konnte der Straftäter mühelos eindringen. Nach Überzeugung des Amtsgerichts Dortmund (Aktenzeichen 433 C 10580/07) handelte es sich vonseiten des Versicherten um eine grobe Fahrlässigkeit. Die gestohlenen Gegenstände im Wert von etwa 1 500 Euro mussten nicht ersetzt werden.

Ein Wohnungsbesitzer machte die Reparatur von Kratzern im Parkettboden geltend. Die Schäden seien beim Aufstemmen der Türe entstanden. Ein vom Amtsgericht Hannover (Aktenzeichen 502 C 3388/09) bestellter Sachverständiger konnte zwar nicht völlig ausschließen, dass es sich um Einbruchsspuren handle. Er hielt es jedoch ebenso für möglich, dass im Laufe der Zeit kleine Steinchen die Kratzer verursacht haben. Nachdem es sich um einen sieben bis acht Jahre alten Parkettboden handelte, schloss sich das Gericht der zweiten Erklärungsvariante an.

Ein Einbruchopfer sollte darauf achten, dass seine Aussagen gegenüber Polizei und Versicherung nicht allzu sehr voneinander abweichen. Das kann im schlimmsten Falle den Versicherungsschutz kosten. Das Landgericht Lübeck (Aktenzeichen 4 O 358/10) entdeckte „diverse Widersprüche und Ungeheimheiten“. So hatte zum Beispiel der Betroffene bei der polizeilichen Vernehmung behauptet, im Safe seien die Einnahmen aus zwei Auto-Verkäufen deponiert gewesen, während in der Klageschrift nur noch von 2 700 Euro Bargeld die Rede war. Im Urteil hieß es schließlich: „Den Vollbeweis des behaupteten Diebstahls zu führen ist der Kläger offensichtlich nicht in der Lage, sodass die Klage keine Aussicht auf Erfolg hat und abzuweisen ist.“

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Schäden durch Grünpflege

Wenn öffentliche Rasenflächen in unmittelbarer Nähe zu Parkplätzen gemäht werden, muss die Stadt Schutzmaßnahmen gegen zum Beispiel umherfliegende Steine treffen, so entschied das Landgericht Magdeburg unter Aktenzeichen 10 O 735/11. Im vorliegenden Fall verordnete der Mitarbeiter einer Kommune Gartenarbeiten, und ein vom Rasenmäher aufgelesenes Steinchen wurde zum Wurfgeschoss und beschädigte den Lack und die Seitenscheibe eines geparkten Autos. Der Halter klagte, denn er war der Meinung, dass man auch beim Rasenmähen die Verkehrssicherungspflichten einhalten müsse. Die Richter des Landgerichts Magdeburg entschieden, dass es dem Grundstückseigentümer beziehungsweise dem von ihm Beauftragten zumutbar sei, dass er für die Zeit des Mähens entweder die Parkflächen sperre oder Planen aufstelle, die den Steinschlag verhindern. Als Konsequenz musste dem Halter des Fahrzeugs der entstandene Schaden ersetzt werden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Überschwemmung?

Nicht jede Art von Überschwemmung ist auch versicherungsrechtlich so zu bewerten. Im vorliegenden Fall hatte sich nach einem Gewitter mit Starkregen in einem Lichtschacht vor einem Fenster Regenwasser angesammelt und war in den Keller des Gebäudes eingedrungen. Der Boden war überflutet worden und Wasser war über die Randfugen des Estrichs in die darunter liegende Dämmschicht gesickert. Die Beseitigung der Schäden erforderte Investitionen in Höhe von 6 600 Euro. Der Betroffene forderte das Geld von seiner Wohngebäudeversicherung, denn es handelte sich seiner Meinung nach um einen vom Vertrag abgedeckten Überschwemmungsschaden. Doch die Versicherung verweigerte jegliche Zahlung mit dem Hinweis, die Herkunft des Wassers sei nicht zweifelsfrei nachzuweisen und außerdem müsse für eine Überschwemmung im juristischen Sinne ein erheblicher Teil des Grundstücks geflutet sein.

Nach dem Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe, Aktenzeichen 12 U 92/11, stellt das bloße Aufstauen von Nieder-

schlagswasser in einem Lichtschacht infolgedessen unzureichender Entwässerung in der Elementarschadenversicherung keine Überschwemmung im Sinne der Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen dar. Eine Überschwemmung läge vor, „wenn Wasser in erheblichem Umfang meist mit schädlichen Wirkungen nicht auf normalem Wege abfließt, sondern auf sonst nicht in Anspruch genommenem Gelände in Erscheinung tritt und dieses überflutet“. Es sei nötig, dass sich „erhebliche Wassermengen auf der Geländeoberfläche ansammeln“. Genau das sei im konkreten Fall aber nicht geschehen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Regenwasser zum Wäschewaschen

Die Trinkwasserverordnung stellt in Deutschland hohe Anforderungen an Grundbesitzer, die mit ihrem Quell- oder Regenwasser zum Eigenversorger werden, denn sollte die Qualität dieses Wassers nicht gut genug sein und nicht regelmäßig kontrolliert werden, ist der Ausbruch von Krankheiten zu befürchten. Für das Wäschewaschen erlaubte allerdings das Bundesverwaltungsgericht unter dem Aktenzeichen 8 C 44/09 einem Betroffenen die Selbstversorgung.

Dessen Haus war an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, doch besaß er einen zweiten, streng davon getrennten Kreislauf, in dem er gesammeltes Regenwasser verwendete. Deswegen stellte er einen Antrag bei der Aufsichtsbehörde, dieses Wasser zum Gartengießen, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwenden zu dürfen. Letzteres wurde ihm mit dem Hinweis untersagt, die Trinkwasserqualität sei nicht nachgewiesen. Der Betroffene entgegnete, das sei ja wohl aus hygienischer Sicht zum Wäschewaschen auch nicht nötig.

Die höchsten deutschen Verwaltungsrichter schlossen sich dieser Ansicht an. Die Behörden dürften dem Grundstückseigentümer nicht verbieten, das Regenwasser zum Wäschewaschen zu verwenden. Eine möglicherweise daraus entstehende gesundheitliche Gefährdung sei nicht zu erkennen. Spätestens durch das Trocknen der Wäsche würden Bakterien entfernt oder abgetötet.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)