

## Recht und Steuern

### Gegenseitige Vermietung

Kaufen zwei nahe Angehörige je eine Eigentumswohnung in der Absicht, die Wohnung des jeweils anderen zu mieten, um daraus steuerliche Vorteile zu ziehen, stellt dies grundsätzlich einen Missbrauch der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für vermietete Wohnungen dar. Ein entsprechendes Urteil fällt das Finanzgericht Köln am 22. September 2011 unter dem Aktenzeichen 6K 2057/08.

Die Kläger hatten die Absicht, die eigenen Wohnungen dem jeweils anderen zu vermieten, um dadurch hohe Werbungskosten steuermindernd berücksichtigen zu lassen, was bei Nutzung der eigenen Wohnung nicht möglich gewesen wäre. Diese Gestaltung stellt nach der Abgabenordnung, die auch als "Grundgesetz des Steuerrechts" bezeichnet wird, einen Missbrauch dar, sodass sie unberücksichtigt bleibt. Die Kläger haben Revision erhoben, die beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX R 18/12 anhängig ist. In geeigneten Fällen kann man sich darauf berufen und den eigenen Fall ruhen lassen, bis das höchste deutsche Steuergericht entschieden hat.

(Wüstenrot)

### Einlagerungskosten für Möbel

Wer aus beruflichen Gründen umziehen muss, dem entstehen häufig erhebliche Mehrkosten. Aber er darf im Gegenzug wenigstens auf eine steuerliche Absetzbarkeit eines Teils seiner Ausgaben hoffen. Das gilt allerdings nicht für alles, was im Zusammenhang mit einem Umzug investiert wird. Demzufolge verweigerte es die Fachgerichtsbarkeit einem Betroffenen, die Kosten für die Einlagerung von Möbeln anzuerkennen.

#### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe liegt ein Prospekt des CoRE Campus of Real Estate der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Geislingen, bei.

Im vorliegenden Fall verlegte ein Ehepaar seinen Familienwohnsitz von Deutschland nach England. Teile des Hausstandes konnten und wollten die beiden Eheleute nicht mitnehmen – unter anderem diverse Elektrogeräte, die wegen der unterschiedlichen Stromversorgung im Ausland nicht zu nutzen waren. Dieses Mobiliar wurde bei einem Spezialanbieter eingelagert, um in späteren Zeiten, bei einer Rückkehr nach Deutschland, wieder Verwendung zu finden. Die Kosten dafür betragen rund 1 300 Euro. Sie wurden in der nächstfolgenden Steuererklärung geltend gemacht, was allerdings das Finanzamt nicht akzeptierte. Im Gegensatz zu einer doppelten Haushaltsführung seien diese Ausgaben nicht abzusetzen.

Auch vor dem zuständigen Finanzgericht scheiterte das Ehepaar. Der Urteilsbegründung des Finanzgerichts München unter Aktenzeichen 8 K 461/10 zufolge, seien die „Einlagerungsaufwendungen“ rein privat motiviert, weil sich das Paar lediglich für den Fall einer Rückkehr die erneuten Anschaffungskosten sparen wolle. Von einer außergewöhnlichen Belastung im Sinne des Steuerrechts könne man nicht sprechen. Die Lagerkosten seien schließlich „keine existenziell notwendigen privaten Aufwendungen“. Auch liege kein „unabwendbares Ereignis“ vor, das die Betroffenen zur Zwischenlagerung der Möbel gezwungen habe.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Eigenmächtige Mieterhöhung

Ein Vertragspartner muss seinen Willen nicht immer zwingend schriftlich oder mündlich zu erkennen geben. Er kann auch durch sein Verhalten seine Zustimmung ausdrücken: zum Beispiel, indem er einfach schweigt. So dachte es sich der Eigentümer einer Wohnung, der gegenüber dem Mieter eine Mieterhöhung angekündigt hatte. Der äußerte sich nicht dazu, worauf der Eigentümer den zusätzlichen Betrag im Lastschriftverfahren vom Konto des Vertragspartners abbuchte. Das funktionierte über viele Monate hinweg, bis der Mieter schließlich doch Widerspruch einlegte und das zu viel bezahlte Geld auf gerichtlichem Wege zurückforderte. Das Landgericht Stuttgart entschied unter dem Aktenzei-

chen 13 S 41/11 zugunsten des Mieters. Das widerspruchslose Schweigen könne keinesfalls als Zustimmung gewertet werden. Es habe sich hier erschwerend um rechtlich unerfahrene, in der deutschen Sprache ungeübte Mieter gehandelt, bei denen man erst recht davon hätte ausgehen müssen, dass sie aus Angst um das Mietverhältnis und aus Unkenntnis nicht widersprechen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Zustand der Mieträume maßgebend

Wenn man sich als Mieter für eine bestimmte Wohngegend entscheidet, dann muss man auch die damit verbundene Nachteile akzeptieren. Spätere Beschwerden und Forderungen nach Mietminderung werden von den Gerichten regelmäßig zurückgewiesen, wenn die geltend gemachten Störungen von vorneherein absehbar waren.

Im vorliegenden Fall empfand eine Mieterin, die in die Nähe des Kölner Rheinauhafens gezogen war, die Umgebung als entschieden zu laut. Sie bemängelte, dass an der mehrere Kilometer langen Kaimauer vor allem nachts und an den Wochenenden Binnenschiffe anlegten und die Dieselmotoren laufen ließen. Außerdem seien Bauarbeiten in der unmittelbaren Nähe ihrer Wohnung wegen der Lärm- und Staubemissionen überaus lästig. Aus diesen Gründen kürzte sie die Miete für einen Zeitraum von sieben Monaten um rund 3 700 Euro. Der Eigentümer war damit nicht einverstanden, es kam zu einem Zivilprozess.

Mit dem Urteil – Aktenzeichen 223 C 26/11 – entschied das Amtsgericht Köln zugunsten des Eigentümers. In der Urteilsbegründung hieß es: „Wer eine unmittelbar am Rhein gelegene Wohnung besichtigt und anmietet, muss nämlich damit rechnen, dass es dort zu Emissionen von Frachtschiffen kommt, auch wenn vielleicht beim Besichtigungstermin keine Schiffe vor Anker lagen.“ Selbst jemand, der nicht hier aufgewachsen sei, müsse das wissen. Schließlich würde auch niemand, der sich an einer Straße mit Taxistand niederlasse, später wegen der Geräusche an- und abfahrender Taxen Beschwerde führen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

## Farbzustand der Wohnung bei Rückgabe

Solange ein Mieter seine Wohnung bewohnt, also während der Vertragslaufzeit, gesteht ihm die Rechtsprechung bei der Farbgestaltung der Wände große Freiheiten zu. Auch außergewöhnliche Lösungen sind erlaubt, denn schließlich handelt es sich um das persönliche Umfeld, um die Privatsphäre der Betroffenen. Der Eigentümer kann kaum etwas dagegen unternehmen, selbst wenn es ihm noch so wenig gefällt. Etwas anders sieht es beim Auszug aus einer Mietwohnung aus. Dann geht es darum, dass die Wohnung an neue Interessenten weitervermietet werden soll.

Der Entscheidung des Landgerichts Essen – Aktenzeichen 10 S 344/10 – zufolge dürfe die Farbwahl „die Grenzen des normalen Geschmacks“ nicht so weit überschreiten, „dass eine Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist“. Seien sehr starke Farben verwendet worden, dann müssten diese mehrfach übermalt werden, um für einen deckenden hellen Anstrich zu sorgen. Das Zivilgericht beanstandete in dem Prozess nicht nur die Farbauswahl der ehemaligen Mieter. Auch die Tatsache, dass um einen Schrank herum gestrichen worden sei, die Fläche dahinter also unbearbeitet blieb, müsse ein Eigentümer nicht hinnehmen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

## Kosten für Rauchwarnmelder

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist inzwischen in zehn Bundesländern vorgeschrieben. Unabhängig von einer gesetzlichen Auflage können Vermieter die laufenden Kosten von Rauchmeldern, insbesondere für ihre jährliche Wartung, auf die Mieter umlegen. So hat es das Landgericht Magdeburg unter dem Aktenzeichen 1 S 171/11 entschieden. Die laufenden Kosten von Rauchwarnmeldern sind zwar nicht ausdrücklich in der Betriebskostenverordnung genannt. Sie seien aber, so das Gericht, als „sonstige Kosten“ anzuerkennen, die auf die Mieter umgelegt werden können.

Der Einbau von Rauchmeldern in bestehende Gebäude stelle eine Modernisierungsmaßnahme dar, die den Wohnwert erhöhe, weil damit eine höhere Sicherheit für die Bewohner verbunden sei. Außerdem begründete das Gericht die Entscheidung damit, dass Rauchmelder bei Einführung der Betriebskostenverordnung im Jahr 2004 noch eine Ausnahme darstellten und daher keine Veranlassung bestand, die dabei anfallenden Kosten ausdrücklich zu regeln.

(Wüstenrot)

## Einbau von funkbasierten Ablesegeräten

Die moderne Technik macht es möglich, mit geringem Aufwand den Wasser- und Wärmeverbrauch in Wohnungen zu ermitteln. So kann zum Beispiel ein Immobilieneigentümer Messgeräte einbauen lassen, die eine Fernablesung per Funk erlauben. Wenn ein Mieter damit nicht einverstanden ist, hat er vor Gericht nicht allzu große Chancen, sich dagegen zu wehren.

Im vorliegenden Fall entschied sich der Eigentümer, auf neue Technologien zu setzen, als im Mehrfamilienhaus ohnehin der Austausch der Heizkostenverteiler anstand. Er wolle Messgeräte einbauen lassen, die man über Funk ablesen kann, teilte er den Parteien in einem Rundschreiben mit.

Der große Vorteil dieser Lösung: Es wäre in Zukunft nicht mehr nötig, die Wohnungen zu betreten. Doch eine Mieterin verweigerte den Handwerkern den Zutritt. Sie wolle in ihrer Wohnung kein mit Funkwellen arbeitendes System haben, entgegnete sie. Außerdem reichten ihr die im Rundschreiben mitgeteilten Informationen nicht aus.

Nachdem sich bereits Amts- und Landgericht Heidelberg mit dem Fall befasst hatten, entschied der zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) unter Aktenzeichen VIII ZR 326/10, dass die Mieterin den Einbau der neuen Zähler dulden müsse. Ernst zu nehmende Gründe, dass durch die drahtlose Datenübermittlung der Bewohnerin irgendein gesundheitlicher Schaden entstehen könne, erkannte der BGH nicht.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

## Astbruch auf dem öffentlichen Parkplatz

Es gibt Unfälle, für die rechtlich niemand verantwortlich gemacht werden kann, weil es sich um die Folge unvorhersehbarer Naturgewalten handelt. Und es gibt vermeidbare Unfälle, die nur deswegen entstehen konnten, weil ein Verkehrssicherungspflichtiger seinen Pflichten nicht nachgekommen ist.

Zwischen diesen beiden Varianten musste ein Gericht entscheiden, nachdem ein abgebrochener Ast eines Baumes ein darunter geparktes Auto erheblich beschädigt hatte. Im vorliegenden Fall hatte der Inhaber des Pkw seine Limousine der gehobenen Mittelklasse auf einem dafür vorgesehenen Parkplatz unter einer Pappel abgestellt. Ein größerer Ast dieses Baumes war herabgestürzt und hatte den Lack des Fahrzeugs beschädigt.

Der Betroffene forderte vom Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Pappel stand, gut 1 200 Euro Reparatur- und knapp 400 Euro Gutachterkosten. Die Begründung: Der abgebrochene Ast sei morsch gewesen. Den schlechten Zustand des Baumes habe man auch von außen erkennen können.

Der Eigentümer hätte dagegen einschreiten und den Baum rechtzeitig beschneiden müssen, um die Gefahren zu minimieren. Das bestritt der Beklagte. Weniger als ein Jahr zuvor habe ein Sachverständiger die Pappel begutachtet und nichts Bedenkliches festgestellt.

Unter Aktenzeichen 12 U 103/10 entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe zugunsten des Grundstückseigentümers. Selbst wenn es sich um eine Pappel handle – eine Baumart, bei der auch gesunde Äste überraschend brechen können – bestehe keine Pflicht zur vorsorglichen Beschneidung.

Das sei nur dann nötig, wenn konkrete Anzeichen für eine Gefahr bestünden. Davon könne man hier nicht sprechen. Ein gelegentlicher natürlicher Astbruch gehöre zu den hinzunehmenden Lebensrisiken. Die Wahrscheinlichkeit, dadurch zu Schaden zu kommen, sei „wesentlich geringer“ als andere Gefahren im Straßenverkehr.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)