

Recht und Steuern

Kosten für Holzzaun

Wird ein Maschendrahtzaun durch einen Holzlattenzaun ersetzt, sind die Kosten dafür nicht als außergewöhnliche Belastungen zu berücksichtigen. Dies entschied das Finanzgericht Rheinland-Pfalz mit Urteil vom 30. April 2012 unter dem Aktenzeichen 5K 1934/11. Eine Revision wurde nicht zugelassen. Der Kläger begehrte die Steuervergünstigung, weil nach seiner Auffassung dafür die gesetzlichen Voraussetzungen vorlagen. Sein Sohn leide an Autismus, mit dem eine starke Weglauftendenz verbunden sei. Unter Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung begründete er seinen Antrag damit, dass die Umzäunung eine Selbstgefährdung seines Sohnes verhindern solle. Das Finanzgericht ist in seiner ablehnenden Entscheidung der Meinung, dass die Aufwendungen zur Errichtung eines Gartenzaunes nicht als außergewöhnlich angesehen werden könnten, da ein Gartenzaun zu den üblichen baulichen Anlagen und damit zu den Kosten der Lebensführung gehörten. Es handele sich – anders als bei einem Treppenlift oder einer Rollstuhlrampe – nicht um einen behinderungsbedingten Einsatz eines Hilfsmittels.

(Wüstenrot)

Aufklärungspflicht über Nachbarn

Der Verkäufer einer Immobilie muss vor Vertragsschluss von sich aus auf gravierende versteckte Mängel hinweisen. Über problematische Nachbarn muss er jedoch nur aufklären, wenn sich diese extrem nachbarfeindlich und schikanös verhalten oder Kaufinteressenten ausdrücklich nachfragen. Ein entsprechendes Urteil fällte das Landgericht München I unter dem Aktenzeichen 23 O 5974/10.

Der Käufer einer Eigentumswohnung hatte den Verkäufer verklagt, vom gezahlten Kaufpreis 30 000 Euro zurückzuerstatten. Dieser habe ihn nämlich nicht darüber aufgeklärt, dass die Bewohner im darüberliegenden Stockwerk extrem lärmempfindlich seien und sich bei geringsten Anlässen massiv beschwerten. Wäre ihm das bekannt gewesen, hätte er nur einen entsprechend niedrigeren Kaufpreis bezahlt. Damit kam er aber vor Gericht nicht durch. Laut dem Urteil ist es noch nicht schikanös, wenn Nachbarn

lärmempfindlich sind und sich öfters über Lärm beschwerten. Da der Käufer auch nicht gezielt nachgefragt habe, bestand für den Verkäufer kein zwingender Anlass, über seine problematischen Nachbarn aufzuklären.

Schikanös sei das Verhalten eines Nachbarn erst dann, wenn es keinen vernünftigen Zweck mehr habe, sondern nur die anderen beeinträchtigen solle. Das Gericht verwies dabei auf zwei Urteile des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 299/89) und des Oberlandesgerichts Frankfurt (Aktenzeichen 4 U 84/01), bei denen die Gerichte eine Aufklärungspflicht des Verkäufers bejaht hatten. Die Nachbarn hatten in den entschiedenen Fällen ihr Umfeld jahrelang durch nächtliches Lärmen, Drohungen und üble Beschimpfungen terrorisiert.

(Wüstenrot)

Schadensersatzpflicht des „lärmenden“ Mieters

Wenn ein Mieter innerhalb einer Wohnanlage dauernd für Lärm sorgt und dadurch die Gemeinschaft stört, dann muss er nicht nur mit Abmahnung und Kündigung rechnen. Im zu entscheidenden Fall hörte ein Mieter immer wieder sehr laute Musik, ließ seine Zimmertüren krachend zufallen, beschimpfte seine Mitbewohner lautstark und randalierte, wenn ihm etwas nicht passte.

Die Nachbarn hielten das nach einiger Zeit für unerträglich und zogen ihre Konsequenzen daraus. Sie kürzten gegenüber dem Wohnungseigentümer den monatlichen Mietzins um 20 Prozent. Das ergab in der Summe binnen weniger Monate einen Betrag in Höhe von rund 1 100 Euro. Der Eigentümer forderte das Geld vom Störenfried zurück, denn der sei für den Schaden verantwortlich.

Dem Urteil des Amtsgerichts Bremen – Aktenzeichen 17 C 105/10 – zufolge muss der lärmende Mieter dem Eigentümer der Nachbarwohnungen die wegen Minderung entgangene Miete ersetzen und die volle Summe bezahlen, denn die von ihm ausgehenden Belästigungen hätten sich „auf den Wohnwert für die weiteren Mieter“ ausgewirkt. Dabei sei es unerheblich, ob es zwischen den Ruhestörungen immer wieder auch Pausen gegeben habe. Der Gesamteindruck ent-

scheide hier – und der spreche eindeutig für eine Verursachung des Schadens durch den Mieter.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Urteile rund um den Garten

Viele der im Garten ausgeübten Freizeitaktivitäten sind mit Geräusch- oder Geruchsentwicklung verbunden und stoßen deswegen bei den Nachbarn auf Protest. Die einzelnen Fälle zeigen, wie vielfältig der Garten-Streit sein kann.

Manche Menschen haben eine gewisse Neigung, sich über ihr eigenes Refugium hinaus auszubreiten – also einen Platz zu beanspruchen, der ihnen eigentlich nicht zusteht. So hatte eine Familie im Rheinland entlang eines Durchfahrtsweges mehrere Blumentöpfe, einen Tisch und Stühle aufgestellt, obwohl ihnen ausdrücklich kein Garten mitvermietet worden war. Die Betroffenen verfügten zwar über eine Terrasse, aber das reichte ihnen nicht. Das Amtsgericht Köln betrachtete unter Aktenzeichen 10 S 9/11 die „Belagerung“ des Weges mit Mobiliar als „einen vertragswidrigen Gebrauch“ der Mietsache. Die bereits herumstehenden Gegenstände mussten entfernt werden.

Selbst unter Fachleuten wird diskutiert, wie stark man Bäume zurückschneiden sollte. Eine derartige Streitfrage beschäftigte auch eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern. Es ging um das Beschneiden von Esskastanien, Eschen und Nussbäumen. Die Mehrheit hatte ein ziemlich radikales Vorgehen beschlossen, wogegen sich ein Mitglied zur Wehr setzte. Seine Begründung: Das vorgesehene Zurechtstutzen sei völlig übertrieben und verstoße sogar gegen die Baumschutzsatzung. Das Amtsgericht Düsseldorf – Aktenzeichen 290a C 6777/08 – entschied zugunsten des Klägers und erklärte den Beschluss der Mehrheit für ungültig. Es gehe beim Beschneiden schließlich darum, einem Baum „eine möglichst natürliche und artgerechte Entwicklung seiner Krone zu ermöglichen“.

Auch die Kosten für die Pflege von Bäumen, Sträuchern und Blumenrabatten liefern immer wieder Anlass zum Streit. Längst nicht alle Ausgaben kann der Eigentümer auf die Mieter umlegen. Ein Grundstücksbesitzer forderte von seinem Mieter, für das Fällen eines vom

Sturm geschädigten Baumes aufzukommen. Unter Aktenzeichen 2 S 56/09 lehnte das Landgericht Krefeld dies ab, da es sich hier um „ein singulär schweres Ereignis“ gehandelt habe, nämlich einen Jahrhundertsturm. Deswegen komme eine finanzielle Beteiligung des Mieters an den Fällkosten nicht infrage. Das könne höchstens in anderen Regionen der Fall sein, in denen öfter mit schweren Naturkatastrophen zu rechnen sei.

Etwas kompliziert ist die rechtliche Lage, wenn ein Grundstücksbesitzer den Mietern die bisher gestattete oder zumindest geduldete Nutzung eines Gartens plötzlich verbieten will. Das war in Berlin der Fall, wo letztlich das Amtsgericht Pankow-Weißensee – Aktenzeichen 9 C 359/06 – entscheiden musste. Die Justiz ging von einem vertraglichen Recht der Mieter aus, denn bereits das Vorhandensein solcher Anlagen sei ein Hinweis auf die Erlaubnis zur Benutzung. Eine wirksame Kündigung liege nicht vor. Es dränge sich der konkrete Verdacht auf, so das Urteil, dass neu zuziehende, besser zahlende Mieter den Garten für sich erhalten und die Alteingesessenen nur noch von ihren Fenstern aus zuschauen sollten.

Manchmal liegen Nachbarn so heftig im Streit miteinander, dass sie sich nach Kräften schikanieren. Diesen Eindruck hatte ein Grundstücksbesitzer, als sein Nachbar einen großen Holzschuppen unmittelbar an sein eigenes Anwesen angrenzend aufstellen ließ. Das Gebäude raubte dem Betroffenen die freie Sicht auf Wiesen und Wälder. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen waren allerdings eingehalten worden. Trotzdem sprach sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg unter Aktenzeichen 8 S 98/08 gegen den Schuppen aus. Dem Nachbarn hätten angesichts seines eigenen großen Grundstücks viele Möglichkeiten offen gestanden, das Gebäude anderweitig aufzustellen. Die konkrete Platzierung müsse man als einen Verstoß gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme betrachten.

Der äußerst ungepflegte Zustand einer Immobilie kann eine Minderung der monatlichen Mietzahlungen rechtfertigen. Das ist herrschende Rechtsmeinung. Dazu zählen unter Umständen auch vor sich hin rostende, für jedermann sichtbare Metallteile. Ein Kläger monierte vor dem Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 223 C 6/05), dass die Außengeländer

vor den Fenstern und das Geländer der Terrasse in Richtung Garten hin deutliche Rostspuren zeigten. Das Amtsgericht betrachtete das als „einen nicht unerheblichen optischen Mangel“.

Weniger um den Augenschein als um den Geruchssinn ging es bei einem Disput unter Nachbarn. Der eine betrieb einen Kaminofen, dessen Rauch es dem anderen regelmäßig unmöglich machte, seinen Garten und seine Terrasse zu nutzen. Nicht einmal die Fenster konnte er öffnen. Das sei niemandem zuzumuten, entschied das Landgericht Dortmund unter Aktenzeichen 3 O 29/08. Dem Betreiber des Kaminofens wurde deswegen untersagt, an mehr als acht Tagen pro Monat für jeweils fünf Stunden einzuschüren. So lange das der Fall sei, könne man noch von einem erlaubten „gelegentlichen“ Betrieb des Ofens sprechen, darüber hinaus nicht mehr.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Grunderwerbsteuer bei Kauf vom Ex-Gatten

Bei Scheidungen kann es vorkommen, dass der geschiedene Ehegatte seinen Anteil am gemeinsamen Grundstück auf den ehemaligen Ehepartner überträgt. Dabei fällt in der Regel keine Grunderwerbsteuer an. Anlass für die Übertragung muss allerdings die Scheidung sein. Andere Gründe oder Übertragungen an den Ex-Partner zu einem späteren Zeitpunkt zählen nicht. Das entschied das Finanzgericht Hessen mit Urteil vom 10. Mai dieses Jahres unter dem Aktenzeichen 5 K 2338/08.

Anlässlich der Ehescheidung der Klägerin war lediglich ein Versorgungsausgleich erfolgt. Vereinbarungen über die Aufteilung des gemeinsamen Vermögens unterblieben. Nach der Scheidung bewohnte der ehemalige Ehemann die eine Wohnung des Hauses, während die Ex-Ehefrau über die andere Wohnung verfügen konnte. Später übertrug der Ex-Ehemann seinen Anteil am Objekt auf seine geschiedene Ehefrau. Das Finanzamt versagte die Grunderwerbsteuerbefreiung, weil nicht – wie vom Gesetz verlangt – die Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung als solche zur Grundstücksübertragung geführt habe. Im Streitfall fehle es an der erforderlichen Ursächlichkeit der Scheidung

für die Vermögensauseinandersetzung. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung des Falles hat das Gericht die Revision an den Bundesfinanzhof zugelassen. (Wüstenrot)

Mehr Rechte für Fondsanleger

Immer mehr Anleger müssen feststellen, dass ein Geschlossener Fonds keinesfalls eine sichere Geldanlage ist. Für die Geschädigten, die ihre Beteiligungen auf Empfehlung sogenannter freier Berater oder Beratungsunternehmen – anstatt über eine Bank – gezeichnet haben, waren rechtliche Schritte bisher dennoch häufig nicht sinnvoll oder unmöglich. Der Grund lag in den meisten Fällen darin, dass das Beraterunternehmen nicht selten bereits insolvent oder der freie Berater schlicht nicht mehr greifbar ist. Die Ansprüche gegen andere Gegner waren aber in der Regel schon verjährt, wenn sich Probleme mit dem Fonds offenbarten. Doch jetzt wendet sich das Blatt.

Zum einen stärkt das Gesetz zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts („Grau-marktgesetz“), das am 1. Juni 2012 in Kraft trat, die Rechte der Fondszeichner. Es erleichtert die Haftung für fehlerhafte Verkaufsprospekte und schreibt eine kompakte Chancen- und Risikoaufklärung durch ein Kurzinformativblatt, dem sogenannten „Beipackzettel“, vor. Außerdem verlängert das Gesetz die Verjährungsfrist bei der Prospekthaftung.

Zum anderen erweiterte der Bundesgerichtshof (BGH) in einem überraschenden Urteil vom 14. Mai 2012 den Kreis der möglichen Anspruchsgegner. Gründungsgesellschafter eines Fonds, die sich eines Vertriebs bedienen und diesem die Aufklärung überlassen, haften nach der neusten Entscheidung des BGH nunmehr auch für deren unrichtige oder unzureichende Angaben. Bis dahin hafteten Gründungsgesellschafter nur für Prospektfehler. Häufig lesen Anleger jedoch den Prospekt nicht, sondern verlassen sich auf die Aussagen ihres Beraters, die zum Teil deutlich von den Angaben des Prospekts abweichen können. Jetzt können Betroffene, die aufgrund fehlerhafter Beratung Verluste erlitten, auch gegen die Gründungsgesellschafter vorgehen. (Rechtsanwaltskanzlei Mutschke)