

Recht und Steuern

Weihnachtskranz an der Wohnungstür

Während die eigenen vier Wände jeder grundsätzlich so einrichten, schmücken und dekorieren darf, wie es ihm gefällt, beschäftigen Dekorationen im Treppenhaus immer wieder die Gerichte. Ist ein bunter Adventskranz an der äußeren Wohnungstür angebracht, wertet das Landgericht Düsseldorf in seiner Entscheidung unter dem Aktenzeichen 25 T 500/89 diesen Schmuck als Ausdruck eines Brauchtums, der von den Nachbarn toleriert werden muss. Duftkerzen im Treppenhaus hingegen werden als bestimmungswidrige Nutzung des Gemeinschaftseigentums eingestuft und bedeuten eine erhebliche Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer, wie das Oberlandesgericht Düsseldorf unter dem Aktenzeichen 3 WX 98/03 urteilte.

Auch Mieter dürfen ihren Balkon nach ihrem Geschmack gestalten, solange eine ortsübliche Weihnachtsbeleuchtung verwendet wird. Sobald jedoch die Nutzung nachbarlicher Schlafzimmer von der Helligkeit beeinträchtigt wird, kann gegebenenfalls Unterlassung gefordert werden. Dekorationen an Hausfassaden, wie etwa kletternde Nikoläuse, setzen das Einverständnis des Vermieters voraus, besonders wenn Halterungen an der Außenwand angebracht werden müssen. Um eine Gefährdung von Passanten zu verhindern, ist zudem sicherzustellen, dass auch bei Unwetterlagen die Weihnachtssymbole fest montiert sind.

(IVD Mitte)

Hausschenkung unter Ehegatten

Schenkt jemand seinem Ehepartner ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung und wohnt der Beschenkte auch selbst darin, fällt dafür keine Erbschaftsteuer an, wenn die Immobilie der familiäre Mittelpunkt des Paares ist. Das Gleiche gilt für die Schenkung von Anteilen an einem solchen Objekt. Diese Erbschaftsteuerbefreiung gilt jedoch nicht für Zweit- oder Ferienwohnungen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 18. Juli 2013 unter dem Aktenzeichen II R 35/11 bekräftigt. Im Urteilsfall hatte der Kläger seiner Ehefrau ein Haus auf Sylt geschenkt, das die Familie als Zweitwoh-

nung und zu Ferienaufhalten nutzt. Der Lebensmittelpunkt der Eheleute befand sich jedoch nicht in dem Haus. Das Finanzamt setzte daraufhin Erbschaftsteuer fest.

Die Einwendungen des Klägers hiergegen hatten in keiner Rechtsinstanz Erfolg. Der BFH ist der Auffassung, dass die steuerbefreienden Vorschriften des Erbschaftsteuergesetzes den gemeinsamen Lebensraum von Eheleuten in einem Familienheim schützen sollen. Für eine weitergehende Steuerbefreiung, welche die Zuwendung aller von den Eheleuten selbstgenutzten Objekte erfasst, fehle es an einer sachlichen Rechtfertigung.

(Wüstenrot)

Ortsüblicher Fluglärm

Wer in die Nähe eines bereits existierenden Flughafens zieht, der sollte sich keine allzu großen Hoffnungen auf eine Mietminderung wegen Fluglärms machen. In einem vor dem Amtsgericht Frankfurt am Main unter dem Aktenzeichen 33 C 1839/12 verhandelten Fall hatte ein Mieter knapp zwei Jahre nach seinem Einzug in eine Wohnung nahe dem Frankfurter Flughafen angekündigt, dass er eine Minderung der monatlichen Zahlungen erreichen wolle. Durch die Inbetriebnahme einer neuen Landebahn habe sich der Geräuschpegel, den er ertragen müsse, noch einmal erhöht. Der Eigentümer erklärte, solch eine Steigerung des Lärms gehöre in einem Ballungsraum zum Lebensrisiko und rechtfertige keinesfalls einen finanziellen Ausgleich.

In seinem Urteil wies das Gericht den Mieter darauf hin, dass er „bereits bei Vertragsschluss mit einem Ausbau des Flughafens und mit einem damit verbundenen Lärmanstieg rechnen“ musste. Man könne wohl davon ausgehen, dass die kommenden Maßnahmen „zumindest stillschweigend“ bei der Vereinbarung der Mietsumme berücksichtigt worden seien. Fluglärm sei ohnehin schon vorhanden und die Pläne des Flughafens für eine weitere Landebahn seien ebenfalls bereits öffentlich bekannt gewesen. Von einem arglistigen Verhalten des Eigentümers könne man jedenfalls nicht sprechen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Schadenersatz für farbige Wände

Muss ein Mieter, der eine bei Übernahme weiß gestrichene Wohnung bei Auszug bunt zurück gibt, Schadensersatz leisten? Dieser Frage bejahte der Bundesgerichtshof (BGH) am 6. November 2013 in seiner Entscheidung unter dem Aktenzeichen VIII ZR 416/12. Denn ein farbiger Anstrich werde von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert und mache daher eine Neuvermietung praktisch unmöglich.

Zum Sachverhalt: Die Beklagten waren von Anfang 2007 bis Juli 2009 Mieter einer Doppelhaushälfte der Klägerin. Die Mieter, die das Objekt frisch in weißer Farbe renoviert bekommen hatten, strichen einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) und gaben es in diesem Zustand zurück. Die Vermieterin ließ die farbige gestalteten Wände zunächst mit Haftgrund und dann alle Wand- und Deckenflächen zweimal mit Wandfarbe überstreichen. Dafür wendete sie einen Betrag von 3 648,82 Euro auf. Nach teilweiser Verrechnung mit der von den Beklagten geleisteten Kautions forderte sie noch die Zahlung von 1 836,46 Euro nebst Zinsen. Die Mieter verlangten – widerklagend – die Rückzahlung der wegen des Mietverhältnisses geleisteten Kautions nebst Zinsen. Das Amtsgericht wies die Klage ab.

Auf die Berufung der Klägerin verurteilte das Berufungsgericht die Beklagten unter Abweisung der Klage im Übrigen zur Zahlung von 874,30 Euro nebst Zinsen. Die Berufung der Beklagten wies das Berufungsgericht zurück. Dagegen legten die Beklagten Revision ein. Der BGH hat die Revision zurückgewiesen. Der Mieter sei gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht. Der Schaden des Vermieters bestehe darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss. Die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung zur Schadenshöhe ist von der Revision nicht beanstandet worden und begegnete auch keinen Bedenken.

(IVD Süd)