



Recht und Steuern

Zu langes Zahlungsziel unwirksam

Bauherren müssen sich in ihren Verträgen mit Handwerkern an den gesetzlichen Zeitrahmen der Zahlungspflicht halten. Nach Paragraph 286 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kommt der Schuldner einer Geldforderung in Verzug, wenn er nicht innerhalb 30 Tagen ab Fälligkeit und Erhalt einer Rechnung seiner Zahlungspflicht nachkommt.

In einem Fall, der vor dem Oberlandesgericht Köln unter dem Aktenzeichen 11 W 5/06 verhandelt wurde, hatte ein Bauherr in seine Verträge mit Handwerkern eine Klausel eingefügt, die ihm gegenüber seinen Vertragspartnern nach Erhalt der Rechnung ein Zahlungsziel von 90 Tagen einräumt. Als ihm einer der Handwerker nach 30 Tagen eine Mahnung geschickt hatte, wies der Bauherr lediglich auf die vertragliche Sondervereinbarung hin.

Die Kölner Richter waren jedoch anderer Meinung. Eine solche Regelung sei unwirksam, da sie die Handwerker unangemessen benachteiligte, entschieden sie und verurteilten den Bauherrn zur sofortigen Zahlung. Die gesetzliche Verzugsregelung soll gerade kleinere und mittlere Unternehmen schützen, so die Richter. Zudem wiesen sie auf die Richtlinie 2000/35/EG des Europäischen Parlaments hin, nach der ein Missbrauch der Vertragsfreiheit zum Nachteil des Gläubigers verboten ist.

(Quelle Bausparkasse)

Verständliche Abrechnungen

Eine Heizkostenabrechnung muss verständlich sein, urteilten die Richter am Landgericht Berlin unter dem Aktenzeichen 67 S 505/01. Im konkreten Fall hatte ein Mieter aus Berlin seine Heizkostenabrechnung nicht akzeptiert, da ihm Begriffe wie „Str.Intern“, „Rgl.Hzg“, „Rgl.Hzg.Übergabe“ und „Str.Hpt.Übergabe“ nicht bekannt seien. Nach einer Erläuterung der Abkürzungen habe er auf dem Papier vergeblich gesucht. Ein Richter musste daraufhin klären, ob Mieter einen Anspruch haben, ihre Abrechnungen wenigstens im Entfernten verstehen

zu können. Seine Antwort war ein klares Ja. Das beanstandete Formular sei für den durchschnittlichen, weder juristisch noch betriebswirtschaftlich geschulten Mieter gedanklich nicht nachvollziehbar und damit unwirksam. Das Urteil bedeutet allerdings nicht, dass Abkürzungen grundsätzlich verboten wären. Im Zweifelsfall müsse das jeweils mit Hilfe eines neuen Richterspruchs geklärt werden.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)

Bausparguthaben bei Prozesskostenhilfe

Bevor eine Privatperson beim Gang vor ein Gericht Prozesskostenhilfe erhält, muss sie erst einmal eigenes Vermögen einsetzen, um die Prozesskosten selbst tragen zu können. Hierzu kann auch das Guthaben auf einem Bausparkkonto gehören. So lautet ein Beschluss des Bundesarbeitsgerichts (BAG) unter dem Aktenzeichen AZB 54/04. Ein solches Vermögen ist nur dann geschützt, wenn damit eine Immobilie finanziert werden soll, in der behinderte oder pflegebedürftige Menschen wohnen werden.

Von diesem Sonderfall abgesehen, soll nach dem Beschluss des BAG grundsätzlich immer geprüft werden, ob die Verwertung von Bausparguthaben zumutbar ist. Der Bausparer verliert nämlich bei einer vorzeitigen Kündigung des Bausparvertrags unter Umständen die Abschlussgebühr und die Wohnungsbauprämie und in jedem Fall den Anspruch auf das günstige Bauspardarlehen. Ob diese Nachteile zumutbar sind, hat das BAG nur für den Fall bejaht, dass die gesetzliche Sperrfrist von sieben Jahren abgelaufen sein muss, so dass zumindest die Wohnungsbauprämie nicht zurückzahlen ist.

(Wüstenrot)

Gartengeräte muss Vermieter zahlen

Die Kosten für die Anschaffung von Gartengeräten sind keine umlagefähigen Betriebskosten. Zu den Betriebskosten zählen nur laufende Kosten. Gartengeräte wie etwa ein Spaten oder eine Harke müssen jedoch nicht laufend

neu angeschafft werden, sondern haben in der Regel eine Lebensdauer von mehreren Jahren. Daher könne nicht von „laufenden Aufwendungen“ gesprochen werden, urteilte das Amtsgericht Laufen unter dem Aktenzeichen 3 C 1176/04. In einem früheren Urteil (Aktenzeichen 11 S 81/01) hat bereits das Landgericht Potsdam die Anschaffung eines Rasenmähers als Betriebskosten verneint.

Grundsätzlich gehören nur laufende, wiederkehrende Kosten für den Garten in die Nebenkostenabrechnung. Dazu zählen die Kosten für die Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Die Neuanschaffung von Pflanzen sowie die Neuanlage eines Gartens gehören jedoch nicht dazu.

(Quelle Bausparkasse)

Anstrich der Außenfassade wird nicht begünstigt

Seit einigen Jahren kann man durch haushaltsnahe Dienstleistungen, die von Unternehmen erbracht werden, Einkommensteuer sparen. Auf Antrag werden 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 600 Euro, berücksichtigt. Nach einem Urteil des Finanzgerichts München unter dem Aktenzeichen 5 K 2262/04 kann jedoch der Anstrich der Außenfassade eines Gebäudes nicht zu den begünstigten Maßnahmen gezählt werden.

Das Gericht hat seine Auffassung damit begründet, dass eine haushaltsnahe Dienstleistung Arbeiten umfasse, die gewöhnlich von Mitgliedern des Privathaushalts erledigt würden, in regelmäßigen Abständen anfielen und im Falle handwerklicher Tätigkeiten lediglich Schönheitsreparaturen darstellten.

Auch kleinere Ausbesserungsarbeiten fielen darunter. Beim Anstrich der Außenfassade eines Gebäudes seien dagegen Fachkenntnisse erforderlich, die sich auf das Errichten eines Gerüsts, die Analyse der Beschaffenheit des Fassaduntergrunds und farbtechnische Fragen bezögen. Dies alles läge außerhalb haushaltstypischer Tätigkeiten.

(Wüstenrot)



Keine Mietminderung bei Baulärm

In der Regel berechtigen Bauarbeiten aufgrund ihrer Begleiterscheinungen wie Lärm und Schmutz oder gar eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit der Wohnung einen Mieter zu einer Mietminderung. Dabei ist es unerheblich, ob der Vermieter rechtlich oder tatsächlich etwas gegen die Beeinträchtigung unternehmen kann oder nicht. So können auch Bauarbeiten in der Nachbarschaft zu einer Mietminderung führen. Doch waren die Bauarbeiten bei Abschluss eines Mietvertrages absehbar, so kann eine Miete nicht immer gemindert werden, urteilte das Berliner Kammergericht (KG) unter dem Aktenzeichen 8 U 74/01.

Ein Mieter hatte die Miete gemindert, weil die Fassade des Nachbarhauses saniert und gleichzeitig in der Umgebung ein Neubau errichtet wurde. Dadurch sei es zu deutlichen Lärm- und Staubbeeinträchtigungen gekommen. Das Gericht wies in diesem Fall jedoch darauf hin, dass eine Bautätigkeit im Umkreis des Mietobjekts bereits bei Vertragsabschluss ortsüblich war und das Risiko weiterer baulicher Maßnahmen dem Vertragsschluss mit zugrunde lag: „Es handelt sich bei der Umgebung des Mietobjekts nicht um ein Neubaugebiet, so dass im Hinblick auf die ältere Bausubstanz jederzeit mit baulichen Veränderungen und Reparaturen zu rechnen war. Das trifft insbesondere auf die am Nachbargrundstück vorgenommene Fassadenerneuerung zu.“ Der Mieter musste die einbehaltene Miete nachzahlen.

(Quelle Bausparkasse)

Müllkontrolle zahlt Vermieter

Papierabfälle, Verpackungen, Glas und Restmüll müssen vielerorts getrennt werden. Ein Vermieter im Raum Tübingen ärgerte sich darüber, dass in seinem Haus die Abfälle immer wieder durcheinander geworfen wurden und nicht in der richtigen Tonne landeten. Er engagierte für ein halbes Jahr eine Firma, die die Container kontrollierte und die Mülltrennung organisierte. Die Kosten in Höhe von 400 Euro wollte er auf alle

Mieter umlegen. Einer von ihnen zog dagegen vor Gericht und hatte Erfolg. Wenn sich einzelne Parteien (oder vielleicht sogar Fremde) vertragswidrig verhielten, indem sie die Abfälle nicht richtig entsorgen, dann müssten unbeteiligte Mieter nicht dafür einstehen, entschied das Landgericht Tübingen unter dem Aktenzeichen 1 S 219/99. Der Vermieter blieb deswegen auf den Kosten für die „Müllpolizei“ sitzen. Anders wäre es gewesen, hätte er einen oder mehrere Schuldige konkret benennen und sich an sie halten können.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)

Eigenheimzulage kürzt Sozialhilfe

Erhält ein Sozialhilfeempfänger die Eigenheimzulage, gehört sie aus Sicht des Sozialhilferechts zu seinem Einkommen und muss daher bei der Höhe der Sozialhilfe berücksichtigt werden. Diesen Beschluss hat das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz unter dem Aktenzeichen L3 ER 50/06 SO getroffen. Im vorliegenden Fall hatte die Klägerin vom zuständigen Landkreis Sozialhilfe verlangt, ohne dass ihr dabei die Eigenheimzulage angerechnet wird.

Der Landkreis war jedoch der Meinung, dass die Eigenheimzulage als Einkommen anzurechnen ist und die Sozialhilfe entsprechend sinken muss. Das angerufene Gericht bestätigte die Auffassung der Behörde. Demnach wird die Eigenheimzulage ohne jeden Verwendungsnachweis gewährt und steht somit dem Berechtigten zur freien Verfügung. Es kommt laut Gericht auch nicht darauf an, ob der Anspruch auf die Eigenheimzulage an eine Bank abgetreten wurde. Der Sozialhilfeanspruch der Klägerin sei zu Recht gekürzt worden.

(Wüstenrot)

Haftung für Schäden beim Nachbarn

Im Gegensatz zu Mietern müssen Eigentümer für Schäden untereinander auch dann haften, wenn sie schuldlos sind, lautet ein Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart unter dem Aktenzei-

chen 7 U 135/05. In einer Eigentumswohnung hatte ein Wasserhahn den Druckschwankungen im Leitungsnetz nicht standgehalten, wodurch es in der darunter gelegenen Wohnung zu einem Wasserschaden kam.

Die geschädigte Eigentümerin verlangte daraufhin Schadenersatz von der Eigentümerin der über ihr liegenden Wohnung. Diese lehnte ab, da sie sich in diesem Falle keiner Schuld bewusst war. Die Stuttgarter Richter sahen dies jedoch anders. Die Grundsätze des verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs (Paragraf 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) sind auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander anzuwenden. Jeder Wasserhahn stelle nun einmal eine latente Gefahr dar.

(Quelle Bausparkasse)

Mieter müssen Concierge nicht mitbezahlen

Wer muss in einer Wohnanlage für den Pförtner aufkommen, wenn der Vermieter sie in einem zuvor „unbewachten“ Objekt einführt? In einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen VIII ZR 78/04 wird großer Wert darauf gelegt, wie notwendig ein „Doorman“ in der konkreten Situation ist.

Im konkreten Fall wehrten sich Bewohner einer großen Wohnanlage mit 239 Einheiten durch mehrere Instanzen hindurch dagegen, die Kosten für einen Pförtner anteilig zu übernehmen. Solch ein Aufwand sei gar nicht nötig, auch ohne Concierge sei man bis dahin gut zurecht gekommen. Der Eigentümer verwies auf das Sicherheitsbedürfnis der vielen älteren Mitbewohner und rechtfertigte somit seine Entscheidung.

Der Bundesgerichtshof schloss sich der Meinung der Vorinstanz an, dass hier kein ausreichender Nachweis für einen Pförtnerdienst geführt worden sei. Die Ausführungen seien viel zu allgemein gehalten gewesen. Eine Umlage komme aber nur dann in Frage, wenn die Notwendigkeit klar belegt werden könne.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)