

Recht und Steuern

Mindestens 41 Grad

Wenn der Eigentümer einer Wohnung seinen Mietern schon eine Badewanne zur Verfügung stellt, dann muss allerdings auch eine Wassertemperatur von mindestens 41 Grad Celsius zu erreichen sein. So befand es das Amtsgericht München unter dem Aktenzeichen 463 C 4744/11. Geklagt hatten die Mieter einer Wohnung, die 42 Minuten lang warten mussten, ehe von der Gastherme die gewünschte Temperatur von gut 41 Grad erreicht wurde. Der Vermieter hielt diese Situation nicht für allzu problematisch. Eine Badewanne mit 37 Grad warmem Wasser sei schließlich auch ausreichend, argumentierte er. Bei höheren Temperaturen würden sowohl nur Herz und Kreislauf belastet und die Haut trockne aus. Der Richter entschied: „Es ist dem Kläger nicht zuzumuten 42 Minuten zu warten, bis die Badewanne vollständig eingelaufen ist, zumal das Badewasser während des Einfüllvorgangs weiter abkühlt.“ Der Eigentümer musste zusehen, dass er dem Mieter mit Hilfe technischer Verbesserungen eine höhere Badetemperatur bieten konnte.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Kein Baumfällen wegen Allergikern

Allein von Straßenbäumen müssen wegen Anwohnern mit einer Blütenstauballergie nicht gefällt werden. So urteilte das Verwaltungsgericht Neustadt unter dem Aktenzeichen 4 K 923/12.NW. Zu entscheiden war der Fall eines Ehepaars, das ausgerechnet im Birkenweg wohnte. Dort waren von der Gemeinde vor langer Zeit tatsächlich Birken am Straßenrand gepflanzt worden, auf deren Pollen die Eheleute jedoch allergisch reagierten. Das Grundstück sei in der kritischen Zeit kaum noch zu nutzen, hieß es in ihrer Klage, in der gefordert wurde, die 30 Birken in der Straße zu fällen. Das erspare vielen Menschen die Behandlung mit Medikamenten und Kortisonspritzen. Die Gemeinde lehnte jedoch ab und ersetzte lediglich kranke Bäume durch andere Sorten. Ein kompletter Austausch komme nicht infrage. Das Gericht hielt die geforderte drastische Maßnahme ebenfalls für übertrieben. Zwar müsse sich ein Anwohner nicht alles bieten lassen, was von außen auf sein Grundstück einwirke. Aber bei diesen Birken sei

von einem „vernünftigen Gemeinwohlgedanken“ auszugehen. Die individuelle gesundheitliche Disposition eines Einzelnen könne nicht zählen, sondern nur die Bedürfnisse eines durchschnittlich empfindlichen Menschen. Wäre man der Argumentation der Kläger nachgekommen, so das Gericht, dann müssten wohl viele Straßenbäume in Deutschland gefällt werden, denn überall wohne ein Allergiker.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Kein Steuervorteil für Wintergarten

Wird an ein Wohnhaus, das die Eigentümer selbst nutzen, ein Wintergarten angebaut, führt dies nicht zu steuerlich begünstigten Handwerkerleistungen. So hat es das Finanzgericht Rheinland-Pfalz am 18. Oktober 2012 unter dem Aktenzeichen 4 K 1933/12 entschieden. Arbeiten dieser Art können nicht mit begünstigten Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verglichen werden. Bei diesen ermäßigt sich die Einkommensteuer auf Antrag um 20 Prozent der Handwerkerkosten, höchstens jedoch um 1 200 Euro.

Aus der Begründung des Finanzgerichts ergibt sich, dass der Anbau als Neubau zu betrachten ist, der nicht zu dem Begünstigungskatalog zählt. In der Gesetzesbegründung nenne der Gesetzgeber als Beispiele steuerlich geförderter Maßnahmen das Streichen und Tapezieren von Innenwänden, die Beseitigung kleinerer Schäden, das Erneuern des Bodenbelags, die Modernisierung des Badezimmers oder den Austausch von Fenstern. Neue Anbauten, durch welche die Wohnfläche vergrößert wird, würden in den Gesetzesmaterialien dagegen nicht erwähnt.

(Wüstenrot)

Widerrufsbelehrung bei Darlehensverträgen

Die Zinsen für langfristige Finanzierungen sind historisch niedrig. So kostet ein Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung bei den günstigsten Anbietern deutlich weniger als drei Prozent im Jahr. Schuldner hingegen, die vor Jahren eine langfristige Finanzierung vereinbart haben, müssen

spürbar höhere Zinsen tragen. Wegen der aktuell günstigen Konditionen versuchen Schuldner verstärkt den Ausstieg aus ihren laufenden Darlehensverträgen und die anschließende Umschuldung mit erheblich niedrigeren Zinsen. Doch falls eine längere Zinsbindung mit dem Kreditgeber vereinbart wurde, ist dies nicht so einfach möglich. Denn die Geldhäuser sind nicht verpflichtet, den Ausstiegswunsch des Schuldners zu akzeptieren. Falls die Banken dennoch zustimmen, wird in der Regel eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung gestellt – ein vom Bundesgerichtshof akzeptierter Ausgleich für entgangene Zinsgewinne des Kreditgebers aufgrund der frühzeitigen Vertragskündigung. Wurde jedoch eine sehr langfristige Zinsbindung vereinbart, ist zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung des Darlehens und mit sechsmonatiger Kündigungsfrist ein Ausstieg ohne Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich möglich.

Eine weitere Möglichkeit, vorzeitig aus dem Darlehensvertrag auszusteigen, ist gegeben, wenn die sogenannte Widerrufsbelehrung, ein obligatorischer Bestandteil jedes Darlehensvertrags, fehlerhaft ist. Rechtliche Grundlage dafür ist bei Altverträgen die „Verordnung über Informations- und Nachweispflichten nach Bürgerlichem Recht“ (BGBInfoV). Für alle Neufälle seit dem Jahr 2010 gelten die Regelungen des „Einführungsgesetzes des Bürgerlichen Gesetzbuches“ (EGBGB). Unanfechtbar ist eine Widerrufsbelehrung demnach bei Darlehensverträgen ausschließlich für den Fall, dass der Kreditgeber den vom Gesetzgeber vorgegebenen Mustertext sowohl inhaltlich wortgetreu als auch optisch exakt übernimmt. Falls die Bank oder Sparkasse dies aber nicht tue, entfällt die Schutzwirkung des Musters, weil gegen das sogenannte Deutlichkeitsgebot verstoßen wurde.

Die Konsequenz ist, dass die Widerrufsfrist des Schuldners nicht zu laufen begann und der Darlehensvertrag auch noch nach Jahren widerrufen und somit rückgängig gemacht werden kann. In diesem Sinne urteilte der Bundesgerichtshof (BGH) am 26. Juni 2011 unter dem Aktenzeichen XI ZR 349/10. Die Entscheidung der Vorinstanz, des Oberlandesgerichts Jena, unter dem Aktenzeichen 5 U 57/10 wurde dabei bestätigt.

(KWAG Kanzlei für Wirtschafts- und Anlagerecht Ahrens und Gieschen)