

Recht und Steuern

Haushaltsnahe Dienste für Heimbewohner

Die Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen können die Steuerlast um bis zu 4 000 Euro pro Jahr senken. Das kommt oftmals auch für Bewohner eines Senioren- oder Pflegeheimes in Betracht. Denn persönliche Dienste im Rahmen der Pflege und Betreuung wie die Hand- und Fußpflege können zu den steuerlich begünstigten haushaltsnahen Dienstleistungen zählen. Das gleiche gilt für Arbeiten, die zum Bereich eines Haushalts gehören. Hierbei ist etwa an die Reinigung der Wäsche oder der eigenen Wohnung in einem Seniorenheim zu denken. Aber auch kleine Botengänge einer Haushaltshilfe oder deren Begleitung von kranken, alten oder pflegebedürftigen Personen bei Einkäufen oder Arztbesuchen fallen unter den Begriff der haushaltsnahen Dienstleistungen.

Vor kurzem hat nun das Finanzgericht Baden-Württemberg entschieden, dass das Zubereiten oder Servieren von Speisen in Seniorenheimen ebenfalls dazu gehört. Es gab damit einem Bewohner eines Seniorenheimes recht. Sein Finanzamt hatte die Zubereitung in der Küche und das Servieren im Speisesaal des Heimes nicht als Teil des dortigen Haushalts des Klägers anerkannt und es deswegen abgelehnt, die Kosten zu berücksichtigen. Für steuerliche Zwecke genügt in der Regel ein Überweisungsbeleg. Auf Nachfrage des Finanzamts kann auch eine Rechnung des Senioren- oder Pflegeheimes erforderlich sein.

(Wüstenrot)

Lärmende Haushaltsgeräte

Eine Hausgemeinschaft muss Geräusche, die von einer Waschmaschine oder einem Trockner ausgehen, als sozialadäquat hinnehmen. Das entschied das Landgericht Freiburg in dem aktuellen Fall, der unter Aktenzeichen 9 S 60/13 zu finden ist.

Anlass war ein Streit, ob Mieter innerhalb einer Wohnanlage eigenmächtig Waschmaschine und Trockner betreiben dürfen. Das hatte in erster Linie mit den Motoren- und Schleudergeräuschen zu tun, die manche Nachbarn als störend empfinden und die auch eine gewisse

Lautstärke entwickeln können. Eine Regelung zur Nutzung dieser Geräte gab es im Mietvertrag nicht, also auch kein ausdrückliches Verbot.

Das Urteil: Das Aufstellen von Waschmaschinen und Trocknern gehöre, in Neubauten allemal, zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache, entschied die zuständigen Freiburger Richter. Selbstverständlich müsse dabei auf das Einhalten von Ruhezeiten geachtet werden. Aber darum war es hier gar nicht gegangen. Die Geräte durften also bleiben. Der Eigentümer müsse sich allerdings darauf verlassen können, dass der Mieter sowohl Waschmaschine als auch Trockner bei der Benutzung je nach Alter und technischem Zustand immer wieder überwacht, um keine Schäden anzurichten.

(LBS)

Mietvertrag vor Kauf prüfen

Wer eine vermietete Immobilie kauft, sollte vor dem Vertragsabschluss den Mietvertrag einsehen. Denn der Erwerber steigt in den Vertrag ein und muss daher zum Beispiel die vereinbarten Kündigungsbedingungen akzeptieren. In diesem Sinne entschied auch der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 57/13. Zu entscheiden war ein Fall, bei dem im Mietvertrag geregelt war, dass der Vermieter nur kündigen könne, wenn „wichtige berechnete Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“.

Die neuen Eigentümer, die im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss wohnen, wollten die vermietete Wohnung im zweiten Obergeschoss einer verwandten Familie überlassen. Sie kündigten daher wegen „Eigenbedarfs“. Außerdem stützten sie die Kündigung auf eine gesetzliche Bestimmung, wonach ein Vermieter ohne besonderen Grund kündigen kann, wenn er selbst im Mietobjekt wohnt und dieser nicht mehr als zwei Wohnungen hat. Vor dem Landgericht Berlin kamen sie damit noch durch. Der Bundesgerichtshof hob jedoch das Urteil auf.

Laut dem BGH ist eine Kündigung aufgrund der vorliegenden Klausel im Mietvertrag nur noch ganz ausnahmsweise

möglich. Damit komme auch eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur noch in Betracht, wenn wichtige Interessen des Vermieters vorliegen. Außerdem seien die Interessen der Mieter angemessen zu würdigen. Im entschiedenen Fall war die Mieterin an Multiple Sklerose erkrankt. Laut dem Gutachten eines Sachverständigen würde ein Wohnungswechsel die Mieterin erheblich belasten und die Krankheit möglicherweise verschlimmern. Da auch noch andere Fakten nicht recherchiert waren, verwies der BGH den Streitfall an eine andere Kammer des Landgerichts zurück.

(Wüstenrot)

Bei Schlüsselverlust haften Eigentümer und Mieter

Ein verlorener Wohnungsschlüssel kann teuer werden, wenn deshalb eine Schließanlage ausgetauscht wird. In erster Linie muss der betroffene Wohnungseigentümer für den Schaden aufkommen. Er kann sich jedoch bei seinen Mietern schadlos halten, wenn diese den Schlüssel verloren haben, so urteilte jüngst der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 205/13.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter einer Eigentumswohnung bei Übernahme laut Übergabeprotokoll zwei Wohnungsschlüssel erhalten, konnte jedoch beim Auszug nur noch einen Schlüssel zurückgeben. Dies meldete der Vermieter dem Verwalter der Wohnanlage, der von ihm die Kosten für den anstehenden Austausch der Schließanlage anforderte. Daraufhin verklagte der Vermieter den ausgezogenen Mieter auf Schadensersatz.

Laut dem Bundesgerichtshof rechtfertigt der Verlust eines Wohnungsschlüssels den Austausch der Schließanlage, da zu befürchten ist, dass der verlorene Schlüssel durch Unbefugte genutzt wird. Für den Schaden haftete der betroffene Wohnungseigentümer, da er sich das Verschulden seiner Mieter zurechnen lassen müsse. Der Vermieter könne sich jedoch beim Mieter schadlos halten. Allerdings müsse dieser erst dann zahlen, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wurde. Vorher liege noch kein einklagbarer Schaden vor. Da der Austausch im entschiedenen Fall noch nicht erfolgt war, wies das Gericht die Klage ab.

(Württembergische Versicherung)