

Recht und Steuern

Hauseigentümer hätte besser aufpassen müssen

Wenn eine Treppe zusammenbricht, während sie von einem Hausbewohner oder Gast gerade betreten wird, dann spricht der erste Anschein dafür, dass der Eigentümer der Immobilie seine Verkehrssicherungspflicht verletzt hat. Wenn er nicht andere Gründe für die Unvermeidlichkeit des Unfalles anführen kann, so muss er haften (Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen I-6 U 16/12).

In einem Mehrfamilienhaus führte eine in die Dachluke integrierte Holzterasse zum Speicher. Ein Mann war gerade damit beschäftigt, Gegenstände hinunter zu tragen, als eine Stufe zerbrach. Der Betroffene stürzte und verletzte sich schwer.

Unter anderem trug er einen Schaden am Lendenwirbel davon und war deswegen sechs Monate lang arbeitsunfähig. Die Hauseigentümerin verweigerte sich jedoch einem Schadenersatz mit der Begründung, schuld an dem Einbrechen der Stufe sei nicht so sehr der schlechte Zustand der Treppe, sondern das hohe Körpergewicht des Verunfallten. Er wog etwa 110 Kilogramm.

Die Richter am Oberlandesgericht konnten das Argument mit dem zu hohen Gewicht des Mannes nicht nachvollziehen. Die Treppe sei für eine Auslastung von bis zu 150 Kilo ausgelegt gewesen, darum sei das nicht entscheidend. Man müsse vielmehr von einer mangelhaften Unterhaltung der Treppe ausgehen. Der Geschädigte habe schließlich nichts anderes getan als den Ausgang zum Speicher bestimmungsgemäß zu nutzen. Der Mann bekam ein Schmerzensgeld in Höhe von 8000 Euro zugesprochen. (LBS Infodienst)

Solaranlage durfte trotz Störung bleiben

Wenn ein Grundstücksbesitzer Störungen verursacht, die sich auf seine Nachbarn auswirken, muss er diese Störungen beseitigen. Aber es gibt Ausnahmen. Handelt es sich nur um vergleichbar leichte Belästigungen und wären sie nur mit unangemessen hohem Aufwand zu

beseitigen, kann es manchmal auch sein, dass der Nachbar diese ertragen muss.

So war es mit einer Solaranlage, deren Fotovoltaikzellen eine gewisse Blendwirkung entfalteten. Das wollten sich die Bewohner des benachbarten Grundstücks nicht gefallen lassen. Es kam zu einer juristischen Auseinandersetzung. Das Gericht urteilte zugunsten des Betreibers der Solaranlage. Es hatte sich nämlich herausgestellt, dass die Blendung nur zweimal im Jahr (Frühjahr und Herbst) jeweils fünf bis sechs Wochen lang auftrat – und zwar maximal eine Stunde pro Tag. Um das zu verhindern, hätte der Störer rund 16000 Euro in Umbauten investieren müssen.

Das sei unangemessen, entschieden die Richter. Hier treffe den Nachbarn eine Duldungspflicht, zumal man auch nicht genau wisse, ob die Blendwirkung überhaupt in den Griff zu bekommen sei (OLG Stuttgart, Aktenzeichen 3 U 46/13). (LBS Infodienst)

Eigentümergeinschaft muss Sanierungen tragen

Normalerweise gilt innerhalb von Eigentümergeinschaften das Mehrheitsprinzip. Das heißt, ein einzelnes Mitglied kann nicht gegen den Rest der Eigentümer seinen Willen durchsetzen. Doch es gibt auch Fälle, in denen sich das Prinzip umkehrt. Dann nämlich, wenn Maßnahmen dringend erforderlich sind und sofort erfolgen müssen (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 9/14).

In einem Haus mit drei Eigentumswohnungen war eine im Keller gelegene Immobilie gewissermaßen das „Sorgenkind“. Wegen mangelhafter Reparaturen durch einen vorherigen Eigentümer war dieses Objekt unbewohnbar geworden. Es handelte sich im Wesentlichen um Wasserschäden an der Bausubstanz, von denen auch das Gemeinschaftseigentum betroffen war.

Der Eigentümer der Kellerwohnung beantragte Sanierungsarbeiten, an denen sich die Gemeinschaft in Gestalt einer Sonderumlage von 54500 Euro beteiligen sollte. Die anderen Mitglieder lehnten ab – unter anderem mit Hinweis auf die hohe zu zahlende Summe und ihr fortgeschrittenes Alter.

Der BGH schlug sich auf die Seite des einzelnen Eigentümers. Die Unbewohnbarkeit des Objekts und die schweren Schäden sprächen dafür, dass die Arbeiten nicht aufschiebbar seien. Zwar habe eine Gemeinschaft einen gewissen Gestaltungsspielraum, welchen Arbeiten sie zustimme und welchen nicht. Doch der sei hier klar überschritten. Auch die Leistungsfähigkeit der einzelnen Eigentümer könne deswegen nicht mehr maßgeblich sein. Die Richter gingen sogar noch weiter: Verzögerten Eigentümer unaufschiebbare Arbeiten ohne überzeugende Gründe, so könnten sie sich dadurch im Nachhinein schadenersatzpflichtig machen. (LBS Infodienst)

Umzugsmotiv entscheidend bei Kostenabsetzungen

Wenn es nicht ganz klar zu entscheiden ist, ob Arbeiten im Zusammenhang mit einem Umzug eher in die berufliche oder in die private Sphäre eines Steuerzahlers fallen, dann zieht der Betroffene den Kürzeren. Denn für eine Absetzbarkeit darf fast ausschließlich die berufliche Sphäre betroffen sein (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen X B 153/11).

Ein Selbstständiger zog aus betrieblichen Gründen um und ließ vor dem Bezug seines neuen Objekts Malerarbeiten durchführen. Diese betrafen teils den privaten, teils den beruflichen Teil seiner Wohnung. Die Kosten dafür wollte er steuerlich geltend machen. Das zuständige Finanzamt verweigerte sich dieser Lösung mit der Begründung, dass sich nicht eindeutig nachweisen lasse, wie hoch der Anteil der Arbeiten beziehungsweise Kosten sei, der auf die berufliche Sphäre entfalle. Deswegen scheide eine Absetzung als Betriebsausgaben aus.

Auf höchstrichterlicher Ebene sah man die Angelegenheit ähnlich wie schon zu Beginn des Rechtsstreits auf der Ebene des Fiskus. Der Antrag des Steuerzahlers wurde abgelehnt. Es habe hier nach der Beweisaufnahme an objektiveren Kriterien für eine Aufteilung der Kosten gefehlt und deswegen könne auch niemand sagen, welche Summe genau auf die berufliche Tätigkeit entfalle. (LBS Infodienst)