

## Recht & Steuern

### Fiskus hilft beim Notruf

Wenn ein Mensch im Rahmen des betreuten Wohnens zu seiner Sicherheit ein Notrufsystem abonniert, dann unterstützt ihn der Fiskus dabei. Laut Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 18/14) handelt es sich dabei um eine haushaltsnahe Dienstleistung. Im vorliegenden Fall bewohnte ein fast 95-Jähriger eine Drei-Zimmer-Wohnung innerhalb einer Seniorenresidenz. Darin konnte er weitgehend selbstverantwortlich leben, wollte aber aus Gründen seiner eigenen Sicherheit die Möglichkeit haben, im Notfall um Hilfe zu rufen. Deswegen schloss er einen Vertrag über ein 24-Stunden-Rufsystem ab, was etwa 1 400 Euro im Jahr kostete.

Diesen Betrag machte er in seiner Steuererklärung als haushaltsnahe Dienstleistung geltend. Der Fiskus war damit nicht einverstanden. Der Bundesfinanzhof hatte keine Zweifel daran, dass diese steuerliche Vergünstigung hier angemessen sei. Ein Haushalt im Sinne der Vorschriften könne auch innerhalb eines Wohnstifts geführt werden. Und die Rufbereitschaft erfülle typischerweise eine Aufgabe, die sonst – innerhalb eines Haushalts – von Familienangehörigen oder sonstigen Nahestehenden erledigt werde. Diese Leistung sei mit anderen anerkannten haushaltsnahen Dienstleistungen wie Einkaufen, Garten- und Wäschepflege zu vergleichen.

*(LBS Infodienst)*

### Mietminderung dank Wildschweinen

Dafür, dass sich in den Randbezirken von Städten immer wieder mal Wildschweine tummeln, kann der Vermieter eines Anwesens nichts. Wenn die Tiere herausfinden, wo sie auf Nahrung stoßen und wenn sie ihre Scheu vor den Menschen überwinden, sind sie nur schwer aufzuhalten. Laut eines Urteils des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 67 S 65/14) kann man vom Vermieter allerdings schon erwarten, dass er wenigstens das eigene Grundstück entsprechend einzäunt. Im entschiedenen Fall ging es um ein Haus am Stadtrand von Berlin, in der Nähe eines Waldgebietes. Regelmäßig drangen Wildschweine auf das Grundstück ein, weil die Zäune schadhafte wa-

ren. Das wollten sich die Mieter nicht dauerhaft bieten lassen. Sie mahnten eine bessere Absicherung des Anwesens an. Der teils defekte, teils löchrige, teils von den Tieren untergrabene Zaun müsse repariert werden, um die Gemeinschaftsflächen zu schützen.

Bis zur Wiederherstellung der Grundstücksabgrenzung dürften die Mieter ihre monatlichen Zahlungen kürzen, entschied die Richter des Landgerichts Berlin. Und zwar in bestimmten Monaten um zehn, in anderen Monaten um 20 Prozent – abhängig von der Belästigung durch die Wildschweine. Es handle sich hier eindeutig um einen Mangel, der den Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigt.

*(LBS Infodienst)*

### Uneinsichtigen Mietern droht Kündigung

Vernachlässigen Mieter ihre Wohnung oder mindern sie unberechtigt die Miete, müssen sie mit der Kündigung rechnen. Besonders gilt dies, wenn sie trotz eines gegen sie ergangenen Gerichtsurteils weiterhin ihre mietvertraglichen Pflichten nicht ordentlich erfüllen. Dies geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen VIII ZR 39/15) hervor. Im entschiedenen Fall hatte ein Mieter wegen Schimmels in der Wohnung die Miete gemindert.

Dagegen klagte der Vermieter. Das Amtsgericht stellte fest, dass der Mieter den Schimmel durch falsches Lüften und Heizen selbst verschuldet hatte. Er wurde daher verurteilt, die eingetretenen Schäden zu beseitigen und die gekürzte Miete nachzuzahlen. Dem kam er nicht nach – im Gegenteil: der Mieter kürzte weiterhin die Miete und machte den Vermieter für den Schimmel verantwortlich. Sein Wohnverhalten änderte er nicht. Daraufhin kündigte der Vermieter die Wohnung.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass das uneinsichtige Verhalten des Mieters eine Kündigung rechtfertigt. Er verletze trotz eines gegen ihn ergangenen Urteils weiterhin nicht unerheblich seine mietvertraglichen Pflichten. Außerdem hatte er den Schaden nicht ersetzt, wozu er verurteilt worden war. Der Bundesgerichtshof verwies den Fall an

das Landgericht zurück, da noch entscheidungsrelevante Fakten zu ermitteln waren.

*(Wüstenrot Bausparkasse)*

### Haftung auf Kaufvertrag beschränkt

Beim Verkauf eines Hauses informiert der private Verkäufer häufig über die Wohnfläche und andere Eigenschaften des Hauses. Stellt sich später heraus, dass einzelne Angaben nicht zutreffen, kann der Käufer nicht ohne Weiteres einen Teil des Kaufpreises zurückverlangen. Dies kommt nur dann in Betracht, wenn der notarielle Kaufvertrag eine entsprechende Vereinbarung enthält oder der Verkäufer den Käufer wissentlich falsch informiert hat. So hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil (Aktenzeichen V ZR 78/14) entschieden. Im Urteilsfall hatte der private Verkäufer eines sieben Jahre alten Wohnhauses in einem Exposé und bei den Kaufverhandlungen angegeben, dass das Haus eine Wohnfläche von rund 200 Quadratmetern habe. Er überreichte dem Käufer einen entsprechenden Grundriss. Nach dem Kauf ermittelte ein vom Käufer beauftragter Architekt eine Wohnfläche von lediglich 172 Quadratmetern.

Der Käufer verklagte daraufhin den Verkäufer, von dem gezahlten Kaufpreis von 550 000 Euro einen Teilbetrag von rund 66 000 Euro zurückzuzahlen. Damit kam er jedoch nicht durch. Laut der Entscheidung muss der Verkäufer eines Hauses nicht ohne Weiteres für seine Angaben zur Wohnfläche und zu anderen Eigenschaften des Hauses einstehen. Vielmehr seien Vereinbarungen zur Beschaffenheit eines Hauses nur rechtsverbindlich, wenn sie in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden. Die notarielle Beurkundung eines Grundstückskaufes diene dazu, die Kaufbeteiligten vor übereilten Vereinbarungen zu schützen und sie rechtlich zu beraten. Dem würde es widersprechen, wenn der Verkäufer in jedem Fall auch für Aussagen haften müsste, die nicht in den Kaufvertrag eingeflossen sind. Dafür haften er nur, wenn er wider besseres Wissen falsche Angaben gemacht hat. Im entschiedenen Fall ging er jedoch selbst davon aus, dass der dem Käufer ausgehändigte Grundriss eine zutreffende Wohnfläche angab.

*(Wüstenrot Bausparkasse)*