Recht & Steuern

Grünfläche als Allgemeingut

Wenn ein Immobilieneigentümer die üppige Grünfläche vor seinem Haus nicht nur für die Mieter zugänglich macht, sondern auch die Öffentlichkeit zum Spazierengehen einlädt, dann kann er die Kosten für die Pflege nicht auf die Mieter umlegen. Dieser Tenor lässt sich einem Urteil des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen VIII ZR 33/15) entnehmen. Ein Vermieter wollte in dem Fall seine Mieter anteilig für die Pflege der Grünanlagen rund um das Wohnanwesen herum zur Kasse bitten. Zwar hatten nicht nur die Bewohner selbst den Nutzen von diesen Flächen, weil sie mangels eines Zauns jedermann betreten konnte. Dennoch bestand der Vermieter auf den Nebenkosten. Es handle sich schließlich nicht um einen öffentlichen Park, sondern immer noch um ein zum Haus gehörendes Grundstück.

Die Mieter argumentierten, sie könnten nicht für einen Garten zur Kasse gebeten werden, der allen offen stehe. Der Streit zog sich über drei Gerichtsinstanzen hin. Am Ende schlugen sich die Richter des Bundesgerichtshofs auf die Seite der Hausbewohner. In der schriftlichen Begründung ihrer Entscheidung hieß es unmissverständlich, durch die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung könne „der erforderliche Bezug zur Mietsache verloren" gehen und damit die Verpflichtung zum Bezahlen der entsprechenden Nebenkosten entfallen.

(LBS Infodienst)

Sinnvoll: notarielle Vorsorgevollmacht

Eine Vorsorgevollmacht stellt sicher, dass die Vertreter sofort handeln können, wenn die Auftraggeber wegen einer Krankheit, Behinderung oder eines Unfalls dazu nicht mehr in der Lage sind. Ist Grundbesitz vorhanden, empfiehlt es sich, das Dokument notariell zu beurkunden. Dabei erhält der Vollmachtgeber nicht nur eine Beratung durch den Notar. Hinzu kommt, dass die Vertreter dann auch bei Bedarf Grundstücke verkaufen können, zum Beispiel um die Heimkosten abzudecken. Diese Erkenntnis lässt sich aus einem vom Bundesgerichtshof (Aktenzeichen XII ZB 307/15) entschiedenen Fall ableiten, bei dem eine ältere Dame bereits vor Jahren einer ihrer Töchter eine privatschriftliche General- und Vorsorgevollmacht erteilt hatte.

Wegen einer fortgeschrittenen senilen Demenz wohnte die inzwischen 88-Jährige in einem Pflegeheim. Die vertretungsberechtigte Tochter wollte ein Haus der Mutter verkaufen, um die Pflege- und Heimkosten zu bestreiten, die aus den laufenden Einnahmen nicht gedeckt waren. Laut dem Bundesgerichtshof muss in dieser Situation trotz der vorhandenen Vorsorgevollmacht ein Betreuer gerichtlich bestellt werden. Die privatschriftliche Fassung genüge nämlich nicht, um eine Veräußerung im Grundbuch zu vollziehen. Dazu müsse sie vielmehr notariell erstellt worden sein. Der Betreuer könne auch schon eingesetzt werden, wenn noch nicht feststeht, ob das Haus wirklich verkauft werden muss. Zu seinem Aufgabenkreis gehöre dann, zu prüfen und zu entscheiden, ob ein Verkauf oder eine Vermietung sinnvoll ist. Außerdem entschied das Gericht, ein gerichtlicher Betreuer sei auch dann zu bestellen, wenn die Gefahr bestehe, dass die Bevollmächtigten nicht zum Wohle der Vollmachtgeber handeln. Dessen Aufgabenkreis könne sich darauf beschränken, die Bevollmächtigten zu kontrollieren und ihnen notfalls Weisungen zu erteilen.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Grenzen der Verkehrssicherungspflicht

Grundsätzlich trifft einen Hauseigentümer die Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, er muss dafür sorgen, dass Gefahrenquellen für Bewohner der Immobilie und deren Gäste vermieden werden. Doch einem Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Aktenzeichen 24 U 155/14) zufolge geht dieser Grundsatz nicht so weit, dass er auch noch vor einem leicht feuchten, gewischten Boden warnen muss. In dem verhandelten Fall stürzte ein 72-jähriger Mann im Keller eines Mietshauses und verletzte sich. Er führte das darauf zurück, dass der Boden erst kurz zuvor gereinigt worden und deswegen noch sehr nass gewesen sei.

Wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht forderte er Schadenersatz und darüber hinaus mindestens 12 000 Euro Schmerzensgeld. Der Beklagte entgegnete, der Fußboden sei zwar gewischt worden, aber anschließend eigens noch einmal mit einem ausgewrungenen Mopp bearbeitet worden, um die Nässe möglichst stark aufzunehmen. Im anschließenden Urteil hieß es: „Die Sicherheitserwartungen eines Mieters dürfen nicht so weit gehen, jederzeit einen trockenen Fußboden zu erwarten", stellten die Richter fest. Im konkreten Fall sei alles getan worden, um der Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden. Ein Nutzer des Hauses müsse sich auch selbst vergewissern, ob die Flächen, die er betritt, in irgendeiner Weise gefährlich seien. Schließlich könne es auch unabhängig vom Putzen wegen nassen Schuhwerks und tropfender Regenschirme zu Nässeinseln kommen.

(LBS Infodienst)

Polsterwerkstatt zu weit entfernt

Der deutsche Staat fördert bekanntlich die Arbeit von Handwerkern steuerlich, wenn sie im Haushalt des Steuerzahlers geleistet wird. Die Frage, was „im Haushalt" konkret bedeutet, muss allerdings häufig von Gerichten entschieden werden. Grundsätzlich können von der Einkommensteuer 20 Prozent (höchstens 1 200 Euro jährlich) der Arbeitskosten von Handwerkern für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen abgezogen werden, wenn die genannte Haushaltskomponente erfüllt wird.

Das bedeutet, dass die Handwerkerleistungen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Haushalt des auftraggebenden Steuerzahlers geleistet werden müssen. In dem vor dem Finanzgericht Rheinland-Pfalz entschiedenen Fall (Aktenzeichen 1K 1252/16) erfolgten sie jedoch vier Kilometer vom Haushalt des Auftraggebers entfernt in der Polsterwerkstatt des Handwerkers – nach Auffassung des Gerichts war dies zu weit. Die Arbeitskosten des Handwerkers konnten daher in dem Fall steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH