

## Recht und Steuern

### Urteile zum Thema Jahreswechsel

In der Zeit zwischen Heiligabend und Neujahr gibt es in der Regel wenig Anlass zum Rechtsstreit. Doch es gibt eine ganze Reihe von Fällen, die sich hauptsächlich in dieser Zeit ereignen. Oft ist es der brennende Christbaum, der ganze Wohnungen und Häuser entzünden kann. Dazu kommen die Feuerwerkskörper, die im schlimmsten Falle ebenfalls großen Schaden an Immobilien anrichten. Der Jahreswechsel ist darüber hinaus die Zeit der Fristen, die zum Beispiel im Rechtsverhältnis Mieter – Vermieter unbedingt eingehalten werden müssen.

Vor den Feiertagen und häufig sogar noch an Heiligabend bieten die Christbaumverkäufer ihre Tannen und Fichten an. Einen Anwohner in einem Wohngebiet störte es aber, dass seit einigen Jahren schon auf einem freien Grundstück in seiner Nähe Christbäume verkauft wurden. Das Verwaltungsgericht Neustadt – Aktenzeichen 4 L 1070/10.NW – gab ihm recht. Der Weihnachtsbaumverkauf sei unzulässig, wenn der Bebauungsplan in einem Wohngebiet normale und „sonstige“ Gewerbebetriebe ausschließe. Hier komme noch erschwerend hinzu, dass das Angebot nicht in erster Linie an die Anwohner gerichtet gewesen sei, sondern an den Durchgangsverkehr.

Wer einen Christbaum gekauft hat, der muss ihn auch irgendwie in seine Wohnung beziehungsweise in sein Haus schaffen. Beim Hin-, spätestens aber beim Rücktransport wird die Pflanze zwangsläufig Nadeln verlieren. Darum ging es unter anderem in einem Prozess vor dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main unter Aktenzeichen 19 U 273/08. Eine Familie verfügte über ein Wegerecht über das Grundstück der Nachbarn, was ständig Anlass zu Streit gab. So beklagten sich die Nachbarn über eine Verschmutzung ihres Weges durch den Christbaum-Transport. Das Gericht stellte in seinem Urteil klar: „Sofern es zutrifft, dass die Beklagten beim Transport eines Christbaumes eine Nadelspur auf dem Weg hinterlassen haben, kann dies geeignet sein, eine situative und von dem Kläger jeweils geltend zu machende Reinigungspflicht (...) wegen übermäßiger Nutzung zu begründen“.

Eine der größten Gefahren über die Feiertage stellen die Kerzen dar – egal,

ob auf Adventskränzen oder auf Bäumen angebracht. Immer wieder vergessen Menschen sie auszupusten, bevor sie zu Bett gehen. Schnell entstehen Brände, die enormen Sachschaden anrichten können. Das Oberlandesgericht Köln – Aktenzeichen 9 U 113/09 – hatte es mit einem Mann zu tun, der unter Alkoholeinfluss auf dem Sofa eingeschlafen war und fünf Kerzen auf einem Ständer hatte brennen lassen. Er musste für den dadurch entstandenen Gebäudeschaden selbst aufkommen, denn er habe nicht genügend Sorgfalt walten lassen. Anders wäre es, wenn der Betroffene durch äußere Ereignisse abgelenkt worden wäre oder wenn ihn ein Kurzschlaf übermannt hätte.

Wenn es zu einem Schadensfall gekommen ist, dann muss der Versicherte korrekte Angaben zum Hergang zu machen. Ein Betroffener hatte nach einem Christbaumbrand verschleierte, was genau geschehen war. Vor allem war es ihm darum gegangen, nicht erkennen zu lassen, dass die Christbaumkerzen einige Zeit unbeaufsichtigt gewesen waren. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main bewertete das unter Aktenzeichen 3 U 244/08 als „eine Verletzung der allgemeinen Aufklärungsobliegenheit“.

Nachdem mit dem Jahreswechsel auch zahlreiche wichtige Fristen im Immobilienrecht verstreichen, geht es in Zivilprozessen immer wieder um die Frage, ob diese korrekt eingehalten wurden. Ein Vermieter warf seinem Mieter die Nebenkostenabrechnung für das vorausgehende Jahr am Silvesternachmittag um 17 Uhr in den Briefkasten. Zu spät, wie das Landgericht Waldshut-Tiengen unter Aktenzeichen 1 S 19/09 urteilte. Man müsse sich an die üblichen Leerungszeiten halten. Und es sei keineswegs üblich, dass Menschen am letzten Tag des Jahres um 17 Uhr noch in den Briefkasten sehen, um eventuelle Fristsachen zu entdecken.

Am Silvestertag ging eine Schneelawine vom Dach der Immobilie eines Hauseigentümers in Mannheim nieder und beschädigte einen geparkten PKW. Dessen Besitzer vertrat die Meinung, der Hauseigentümer hätte ein Schneefanggitter anbringen müssen, um derartige Vorfälle zu vermeiden. Das Amtsgericht Mannheim – Aktenzeichen 10 C 120/11 – sah es anders. Weder aus regionalen Gründen noch aus baulichen Gründen und auch nicht wegen der konkreten Wetterlage seien Vorsorgemaßnahmen nötig gewesen.

Manche Menschen haben an Heiligabend Geburtstag. Ein Mann aus Sachsen wollte ein Feuerwerk zu seinen Ehren veranstalten, kam aber mit den Behörden in Konflikt. Das Verwaltungsgericht Frankfurt an der Oder – Aktenzeichen 5 K 392/08 – musste zwar aus formalen Gründen die Frage nicht abschließend beantworten, nahm aber trotzdem dazu Stellung. Zwar sei Heiligabend kein klassischer Feiertag im Sinne des Gesetzes, aber es könne trotzdem möglich sein, dass ein Feuerwerk an diesem Tag „als Verstoß gegen die öffentliche Ordnung“ untersagt werde.

Im Raum Magdeburg wollte ein Hauseigentümer seinem Mieter, einem Spielwarenfachmarkt, den Verkauf von Feuerwerkskörpern verbieten, denn diese fielen seiner Meinung nach nicht unter den Begriff „Spielzeug“. Das Landgericht Magdeburg vertrat unter Aktenzeichen 10 O 551/10 eine andere Auffassung. Ein Feuerwerk diene allein dem Vergnügen des Betrachters und könne deswegen durchaus als Spielzeug betrachtet werden – wenn auch als eines für Erwachsene. (Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Ungeeichtes Messgerät für den Wasserverbrauch

Wenn ein Vermieter die Nebenkosten mit dem Mieter abrechnet, dann sollten die dafür herangezogenen Messgeräte technisch einwandfrei funktionieren und geeicht sein. Was geschieht eigentlich, wenn das Messgerät zwar nicht (mehr) geeicht war, aber nach Auskunft eines Sachverständigen durchaus korrekte Ergebnisse anzeigte? Darf der Eigentümer trotzdem keine Forderungen auf Nachzahlung gegenüber seinem Mieter geltend machen, weil er diesen formalen Fehler begangen hat?

Diese Frage wurde am Beispiel eines Wasserzählers durch drei Gerichtsinstanzen hindurch diskutiert. Am Ende hat der Bundesgerichtshof unter Aktenzeichen VIII ZR 112/10 entschieden, dass Vermieter zur Abrechnung von Wasserkosten auch die Zählerangaben von nicht geeichten Wasserzählern nutzen dürfen. In solchen Fällen müssen sie aber etwa durch eine staatliche Prüfstelle nachweisen lassen, dass die Geräte während des Ablesezeitraums richtig funktionierten. (Infodienst Recht und Steuern der LBS)