

Recht und Steuern

„Auffahrtsschienen“ für behinderten Mieter

Ein schwer körperbehinderter Mieter muss eine Chance haben, zur Haustüre seines Wohnobjekts zu gelangen. Dies soll aber mit baulichen Maßnahmen in verantwortbarer Weise gewährleistet werden.

Im zu entscheidenden Fall hatte ein Rollstuhlfahrer zwei mobile Auffahrtsschienen aus Aluminium angeschafft, die ihm die Möglichkeit gaben, über die Treppe zur Haustüre seiner Wohnanlage zu gelangen. Das schien der Hausverwaltung ein zu riskantes Unterfangen. Ein Besucher des Objekts zum Beispiel habe nur durch einen Warnruf davon abgehalten werden können, auf die Kante der lose aufgelegten Schiene zu treten und aller Wahrscheinlichkeit nach zu stürzen. Diese Lösung könne man nicht hinnehmen, stellten die Kläger im Gerichtsverfahren fest. Es müsse nach einer anderen, weniger gefährlichen Methode gesucht werden.

Dem Urteil des zuständigen Amtsgerichts München zufolge – Aktenzeichen 453 C 27330/10 – muss der Rollstuhlfahrer bei allem berechtigten Interesse, in seine Wohnung zu gelangen, auch an die Sicherheit anderer Menschen denken und die Schienen fest an die Treppe anbringen. Dies sei sowohl im Interesse des Körperbehinderten als auch der anderen Hausbesucher. Der Rollstuhlfahrer könne dann wie bisher mit den Rädern hinaufrollen, die anderen könnten links und rechts von den Schienen auf den Treppenstufen hoch gehen. Eine mobile Lösung sei hingegen ungeeignet.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

BGH: Haftung liegt beim Erwerber

Auch bei offenkundigen Mängeln hat der Käufer nicht automatisch Anspruch auf Schadenersatz. Zumindest dann nicht, wenn der Verkäufer nach seinem eigenen Kenntnisstand aufklärt. Im konkreten Fall war im Kaufvertrag ein Haftungsausschluss für Sachmängel vereinbart, mit der Einschränkung, dass diese vom Verkäufer nicht vorsätzlich oder arglistig verschwiegen werden.

Die Klägerin hatte auf dieser Grundlage ein Haus erworben, bei dem im Keller Feuchtigkeitsflecken auftraten. Dies hatte der Verkäufer auch gar nicht verschwiegen, sondern der Käuferin plausibel erscheinende Vermutungen über die Ursache dargelegt. Nach dem Kauf erwies sich das Problem jedoch als wesentlich komplexer und kostspieliger zu beseitigen, weshalb die Käuferin auf Schadenersatz klagte. Der BGH entschied unter dem Aktenzeichen V ZR 18/11, dass seitens des Verkäufers zumindest kein „arglistiges Verschweigen“ vorliege. Die Frage, ob der Verkäufer vorsätzlich gehandelt hat, blieb allerdings offen, sodass für die Klägerin noch Hoffnung besteht, den Schaden ersetzt zu bekommen.

(Bausparkasse Schwäbisch Hall)

Schwimmende Bauwerke keine Gebäude

Ein Bauwerk, das auf dem Wasser schwimmt, ist kein Gebäude und unterliegt damit weder der Grunderwerbssteuer noch der Grundsteuer. Dies gilt auch dann, wenn es zum dauerhaften Bewohnen geeignet ist, entschied der Bundesfinanzhof (BFH) am 26. Oktober 2011 unter dem Aktenzeichen II R 27/10.

Die Schwimmhäuser bestehen nach Angaben des Herstellers aus einem hausähnlichen Aufbau in Holzbauweise. Der Baukörper enthält sowohl Wohnräume als auch die gesamte Haustechnik. Die laufende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme und die Entsorgung von Abwasser und Müll erfolgen durch ortsfeste Einrichtungen.

Die Finanzverwaltung hat solche Objekte, sofern sie eine Wohnung enthalten, bisher als Einfamilienhaus bewertet und sie steuerlich entsprechend behandelt. Der BFH entschied jedoch, dass das auf dem Wasser schwimmende Bauwerk kein Gebäude sei, da die feste Verbindung mit dem Grund und Boden, zum Beispiel ein Fundament, fehle und somit auch seine Standfestigkeit nicht gesichert sei. Steuerlich ergibt sich aus der Entscheidung, dass kein Einheitswert und somit auch keine Grundsteuer festzusetzen ist. Beim Erwerb eines solchen Objekts fällt keine Grunderwerbssteuer an. Bei der

Erbschafts-/Schenkungssteuer ergeben sich Nachteile. Einkommenssteuerlich sind keine Abschreibungen wie bei einem Gebäude möglich.

(Wüstenrot)

Mietvertrag unter Angehörigen

Ein Mietvertrag zwischen Sohn als Vermieter und Mutter als Mieterin kann steuerlich nicht anerkannt werden, wenn er nicht so gestaltet wird, wie es unter Fremden üblich ist. Es kann sich um einen Scheinvertrag mit dem Verdacht auf Steuerhinterziehung handeln. Zu diesem Urteil kam das Finanzgericht Berlin-Brandenburg unter dem Aktenzeichen 9 K 9009/08.

Der Mietvertrag enthielt unter anderem keine Vereinbarungen über Zeitpunkt und Höhe von Nebenkostenvorauszahlungen. Der Vermieter hat auch jahrelang keine Nebenkosten von der Mieterin angefordert. Er hatte außerdem uneingeschränkt Zugang zur vermieteten Wohnung. Nach dem Gesamtbild der Verhältnisse hat er sie sogar gleichberechtigt mitgenutzt. Die im Mietvertrag festgelegte Bezahlung einer Kautions ist zudem nie erfolgt. Dasselbe gilt laut Gericht auch für die vertraglich von der Mieterin zugesagten Instandhaltungsarbeiten. Die Wohnung sei außerdem als unmöbliert deklariert, später aber vom Vermieter mit neuen Möbeln ausgestattet worden.

Das Finanzgericht stellte daher fest, dass das Mietverhältnis nicht wie unter Fremden üblich gestaltet wurde. Es sei nicht tatsächlich realisiert worden und könne somit steuerlich nicht anerkannt werden. Nach Einschätzung des Gerichts beruhte es auf einem Scheinvertrag. Ihn in die Veranlagungen zur Einkommenssteuer eingebracht zu haben, sei als Steuerhinterziehung zu werten.

(Wüstenrot)

Meinungsplakatierung im Fenster

„Hier Baupfusch-Musterhaus zu besichtigen“, „Die Bewohner dieses Hauses leben gefährlich“ sowie „Statik: un-

geprüft und fehlerhaft" – das bekamen die Passanten zu lesen, die an einem Mehrfamilienhaus im Raum Erfurt vorbeigingen. Ein Eigentümer hatte an mehreren Fenstern seiner Wohnung Transparente angebracht, da er offenkundig unzufrieden mit der Qualität der Immobilie war.

Doch diese Meinung vertrat der Rest der Eigentümergemeinschaft nicht. In einer Versammlung wurde mehrheitlich beschlossen, dass die Spruchbänder zu entfernen seien. Diese Meinungsbekundungen wirkten sich negativ auf die gesamte Gemeinschaft aus, denn ein Außenstehender halte das alles für wahr. Er könne nicht ohne Weiteres erkennen, dass es sich um eine einzelne Stimme handle.

Weil man sich nicht einigen konnte, musste der Fall vor dem Amtsgericht Erfurt verhandelt werden. Das Amtsgericht hatte unter Aktenzeichen 5 C 69/09 zwischen zwei Grundwerten zu entscheiden – dem Recht auf Meinungsfreiheit und dem Eigentumsrecht, das die Gemeinschaft durch die provozierenden Transparente bedroht sah – und entschied zugunsten der Eigentümergemeinschaft.

Dem unzufriedenen Eigentümer bleibe es „unbenommen“, über andere Kommunikationsmittel zu protestieren. Der gewählte Weg wirke sich aber in unzulässiger Weise „sowohl optisch als inhaltlich“ auf das gesamte Wohnobjekt aus.
(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Rechtswidriges Parken auf Behindertenparkplatz

In Wohn- und Geschäftsvierteln sowie vor öffentlichen Gebäuden gibt es immer wieder Streit um die Behindertenparkplätze. Nicht behinderte Autofahrer führen an, dass diese Parkmöglichkeiten so gut wie nie besetzt seien und dass man deswegen schon mal eine Einheit belegen dürfe.

Ein Abschleppen sei nicht gerechtfertigt, wenn für die Berechtigten gleichzeitig noch andere, freie (und für sie reservierte) Flächen vorhanden seien. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts Neustadt ist ein kostenpflichtiges Abschleppen jedoch gerechtfertigt.

Im zu entscheidenden Fall hatte ein Autofahrer seinen Pkw auf einem Behindertenparkplatz abgestellt. Die zuständige Politessen versuchte, den Halter des Wagens zu erreichen und ihn zum Wegfahren zu bewegen. Nach einer Wartezeit von etwa 45 Minuten ließ sie den Pkw abschleppen. Der Halter sollte für die Kosten in Höhe von knapp 150 Euro aufkommen. Er weigerte sich – mit dem Hinweis darauf, dass der zweite, nebenan liegende Behindertenparkplatz frei gewesen sei. Deswegen sei es nicht nötig gewesen, sein Auto zu entfernen. Das halte er für unverhältnismäßig.

Das Gericht entschied unter Aktenzeichen 5 K 369/11.NW, dass ein zu Unrecht besetzter Behindertenparkplatz in jedem Falle geräumt werden dürfe – unabhängig davon, ob nebenan ein Platz frei sei oder nicht. Die Juristen wählten folgenden Vergleich, um dies zu veranschaulichen: Eine Feuerwehrrzone sei ja auch nicht nur dann frei zu halten, wenn ein Brand ausgebrochen ist. Ähnliches gelte für den Behindertenparkplatz. Der Autofahrer musste damit die Abschleppgebühr bezahlen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Kein Wucher: Preis 78,9 Prozent über Wert

Das Brandenburgische Oberlandesgericht hatte unter dem Aktenzeichen 4 O 92/10 zu entscheiden, wann ein Immobilienkaufvertrag wegen erheblicher Abweichung von Leistung und Gegenleistung sittenwidrig ist. Dabei wurde festgestellt, dass der zwischen den streitenden Parteien vereinbarte Kaufpreis von umgerechnet rund 65 500 Euro den Wert der Wohnung um umgerechnet 36 000 Euro, und damit um 78,9 Prozent, überstieg.

Trotzdem sei der Vertrag, so das Urteil, nicht gemäß § 138 II BGB wegen Wuchers nichtig. Denn die subjektiven Voraussetzungen des Wuchers, dass nämlich der Wucherer die beim Vertragspartner bestehende Schwächesituation (Zwangslage, Unerfahrenheit, mangelndes Urteilsvermögen, erhebliche Willensschwäche) ausgenutzt habe, sei im zu verhandelnden Fall nicht ersichtlich gewesen.

Gegenseitige Verträge könnten allerdings, auch wenn der Wuchertatbestand des § 138 II BGB nicht in allen Voraussetzungen erfüllt sei, als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 I BGB sittenwidrig sein, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis bestehe und mindestens ein weiterer Umstand hinzukomme, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lasse.

Dies sei insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten sei, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis verschlossen habe, dass sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingelassen habe.

Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, hiervon sei bereits davon auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch sei wie der Wert der Gegenleistung, so lasse dies den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu. Die hieran anknüpfende Schlussfolgerung leite sich aus dem Erfahrungssatz her, dass in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not – und nicht ohne einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand – zugestanden werden und auch der Begünstigte diese Erfahrung teilt.

Ein besonders grobes Missverhältnis hat das Brandenburgische Oberlandesgericht zwischen Leistung und Gegenleistung indes nicht festgestellt. Zwar übersteige der Kaufpreis den Wert der Wohnung deutlich, doch seien damit noch nicht die Voraussetzungen eines wucherähnlichen Rechtsgeschäfts gegeben.

Der Leitsatz der Entscheidung des brandenburgischen Oberlandesgerichts lautete deshalb: Bei Grundstücksgeschäften liegt ein besonders auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor, das den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten und damit die Sittenwidrigkeit und Nichtigkeit des Geschäftes gemäß § 138 BGB zulässt, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung.

(IVD Süd)