RECHT & STEUERN

Eigentümer haftet für Schäden am Nachbarhaus

Ein Hausbesitzer beauftragt einen Handwerker mit Dacharbeiten. Dabei gerät der Dachstuhl in Brand, der auf das Nachbarhaus übergreift. Die Haftungsfrage führte zu einem langwierigen Rechtsstreit, der nun vom Bundesgerichtshof (BGH) entschieden wurde. Gemäß Urteil (Aktenzeichen V ZR 311/16) muss der Auftraggeber der Leistungen für den Schaden aufkommen. „Bei seiner Entscheidung hat der BGH auf die analoge Anwendung des § 906 Absatz 2 BGB, der Vorschrift über die „Zuführung unwägbarer Stoffe", zurückgegriffen," erläutert Rechtsanwältin Dr. Petra Sterner von der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Demnach ist es nicht erforderlich, dass der Nachbar den Schaden verschuldet hat, wie das etwa bei einer Schadenersatzhaftung grundsätzlich der Fall ist. Das besondere nachbarrechtliche Gemeinschaftsverhältnis durch die räumliche Nähe zwischen Eigentümer und Nachbarn begründet die besondere Haftung.

Der Eigentümer muss den Schaden ersetzen, da die Ursache von seinem Grundstück ausgegangen ist, auch wenn er „nichts dafür kann". Es reicht aus, dass er mit der Beauftragung des Handwerkers den Anlass dafür gegeben hat. „Das Nachbarrecht hat seine Besonderheiten, denn aufgrund der räumlichen Nähe können schwierige Situationen wie diese entstehen, die irgendwie geregelt werden müssen," sagt die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht. Streitigkeiten über wuchernde Wurzeln oder fallendes Obst, die sich nicht an Grundstücksgrenzen halten, regelt normalerweise das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 910, 911 BGB). Für Situationen, wie sie der BGH nun zu entscheiden hatte, gelten jedoch andere Rechtsgrundlagen.

(ARGE Baurecht)

Teurere Wohnungen durch EU-Richtlinie?

Künftig soll eine neue EU-Richtlinie das Bezahlen und Entsenden von Arbeitnehmern zwischen verschiedenen EU-Mitgliedstaaten regeln. Dieser Schritt könnte für den deutschen Wohnungsbau kostspielige Folgen haben. Bislang war es Firmen erlaubt, ihre Mitarbeiter zeitweise in andere EU-Länder zur Arbeit zu entsenden – die Sozialabgaben wurden dabei aber im Heimatland gezahlt. Das kann allerdings dazu führen, dass ausländische Arbeitnehmer rund 35 Prozent weniger verdienen als Einheimische. Die Entsenderrichtlinie soll nun eine zeitliche Befristung einführen von zwölf Monaten mit möglicher Verlängerung um sechs Monate. Nach Ablauf dieser Frist sollen die ins Ausland entsendeten Mitarbeiter die gleichen Bezüge erhalten wie einheimische Arbeitnehmer.

Der stellvertretende Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB), Heiko Stiepelmann, sieht diese Regelung kritisch: „Im Ergebnis könnte die überarbeitete Richtlinie zu steigenden Baukosten und damit zu noch teureren Wohnungen führen". Auch der bürokratische Aufwand wird kritisch gesehen. Die Politik allerdings begrüßt die neue Entsendungsrichtlinie. „Die Einigung ist ein Durchbruch für das soziale Europa", sagte die sozialpolitische Sprecherin der Grünen-Fraktion Terry Reintke. Sie würde zum Schutz der Arbeitnehmer und Sicherung der Lohngerechtigkeit führen.

(DDIV)

Lärm im Mietshaus

In einem Mietshaus muss man dauerhaften Lärm durch die Nachbarn nicht in jedem Fall hinnehmen. Dies geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen VIII ZR 226/16) hervor. Die Mieterin einer Altbauwohnung in Berlin wollte die über Jahre andauernden massiven Lärmbelästigungen aus der Wohnung über ihr nicht mehr hinnehmen. Sie verklagte ihren Vermieter, für Ruhe zu sorgen und ihr die Hälfte der unter Vorbehalt gezahlten Miete zu erstatten. Von der über ihr wohnenden Familie ging fast täglich massiver Lärm aus, der oft über Stunden anhielt. An den lautstarken familiären Auseinandersetzungen beteiligten sich auch die erwachsenen Familienmitglieder. Die Mieterin dokumentierte über einen gewissen Zeitraum, wie lange sie jeweils durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern und die lautstarken Streitigkeiten massiv in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Das Landgericht Berlin wies ihre Klage ab, ohne den Sachverhalt detailliert zu würdigen. Der BGH hob jedoch das Urteil auf. Hiernach muss ein Gericht bei ständig wiederkehrendem Lärm durch die Nachbarn eingehend prüfen, ob die Grenze des Zumutbaren überschritten ist. Es genüge hierzu, dass die unter dem Lärm leidenden Mieter beschreiben, um welche Art von Beeinträchtigungen es gehe und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz sie ungefähr auftraten. Das Gericht müsse in seiner Entscheidung auch Alter und Gesundheit der Kinder berücksichtigen und inwieweit die Lärmbelästigungen durch erforderliches Verhalten der Eltern oder durch gebotene bauliche Maßnahmen gemindert werden könnten. Da sich das Landgericht Berlin mit diesen Punkten nicht befasst hatte, verwies der BGH den Streit an eine andere Kammer des Landgerichts zurück, um den Fall erneut zu verhandeln.

(Wüstenrot Bausparkasse AG)

Grenzen der steuerlichen Absetzbarkeit einer Immobilie

Finanzverwaltung und Finanzgerichte gestehen einem Immobilienbesitzer zu, dass es im Zusammenhang mit Vermietung und Verpachtung auch Zeiten der Flaute gibt. Also Zeiten, in denen ein Gebäude nicht vermietet werden kann, obwohl die Absicht dazu besteht. Wie ein Urteil des Bundeshofes (Aktenzeichen IX R 17/16) zeigt, sollten diese Fristen jedoch nicht allzu lange ausgedehnt werden, wenn man das Objekt steuerlich absetzen will. In dem Fall ließ der Eigentümer einer Wohnung diese über zehn Jahre lang leer stehen. Das hatte durchaus nachvollziehbare Gründe, denn die gesamte Anlage befand sich in einem völlig desolaten und maroden Zustand.

Der Betroffene bemühte sich zwar innerhalb der WEG um die Aufnahme gemeinsamer Sanierungsmaßnahmen, doch das scheiterte aus verschiedenen Gründen. Schließlich verweigerte der Fiskus die Anerkennung der geltend gemachten Werbungskostenüberschüsse. Das ehemals vermietete Objekt sei schlichtweg nicht mehr betriebsbereit und ein Ende dieses Zustandes auch nicht in Sicht. Die Richter des Bundesfinanzhofs wiesen in ihrem Urteil die Revision des Steuerzahlers gegen vorinstanzliche Urteile zurück. Die Entscheidung des Finanzgerichts, von einer fehlenden Absicht der Einkünfteerzielung auszugehen, sei nicht zu beanstanden, hieß es in der Urteilsbegründung. Trotz seiner Bemühungen habe es der Eigentümer nicht geschafft, das Objekt in einen vermietbaren Zustand zu bringen.

(LBS Infodienst)

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