

Führung und Kommunikation

# Elektrosmog, Stolperfalle, teure Renovierung, Schlafen im Hobbyraum, Vier Urteile ums Wohnen!

Gefürchteter Elektrosmog; Finanzgericht erkannte Abschirmmaßnahmen steuerlich an. Achtung, Stolperfalle; Fußgänger müssen gründlich auf den Gehweg achten. Schlafen im Hobbyraum? Wohnungseigentümer bekam Ärger mit den Nachbarn. Teure Renovierung Mieter; Fiskus förderte ausnahmsweise Arbeiten in eigener Wohnung. Vier aktuelle Urteile rund ums Wohnen und Vermieten zusammengestellt vom Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS.

## Teure Renovierung Mieter

### Fiskus förderte ausnahmsweise Arbeiten in eigener Wohnung



Grafik Tomicek

gentümer legte dar, er habe ein entsprechendes Hinweisschild im Vorgarten angebracht, einen möglichen Mieter durch die Wohnung geführt und einen Makler beauftragt. Das reichte den Finanzrichtern als Nachweis aus. Das Argument des Fiskus, er habe nicht alles Zumutbare getan, könne man nicht nachvollziehen.

Normalerweise verbietet sich die volle steuerliche Absetzbarkeit von Renovierungsmaßnahmen in der selbst genutzten Eigentumswohnung. Wer sein Heim verschönert, darf nicht ohne weiteres auf die Unterstützung der Allgemeinheit hoffen. Doch es gibt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eine Ausnahme: Hatte der Eigentümer ursprünglich vor, das Objekt zu vermieten, dann kann er später Werbungskostenabzug geltend machen, auch wenn er selbst eingezogen ist.

**Der Fall:** Ein Eigentümer im Raum Hamburg investierte gut 100.000 Euro, um eine Wohnung zu renovieren. Unter anderem ließ er ein Nussbaum-Parkett verlegen sowie Küche und Sanitäreinrichtungen erneuern. Er habe sich von den aufwändigen Arbeiten versprochen, eine spürbar höhere Miete erzielen zu können. Das gelang ihm jedoch nicht, weswegen er die Dreizimmer-Wohnung schließlich selbst bezog. Trotzdem machte er gegenüber dem Fiskus Werbungskosten geltend. Die Begründung: Zum entscheidenden Zeitpunkt, bei der Beauftragung und Durchführung der Renovierungsarbeiten, habe er noch eine feste Vermietungsabsicht besessen. Das Finanzamt bestritt dies.

**Das Urteil:** Das zuständige Finanzgericht hinterfragte besonders genau, wie es denn um die geplante Vermietung bestellt gewesen sei. Der Ei-

Finanzgericht Hamburg, Aktenzeichen 1 K 14/10

## Schlafen im Hobbyraum?

### Wohnungseigentümer bekam Ärger mit den Nachbarn



Grafik Tomicek

Ein Hobbyraum ist kein Wohnraum. Daran müssen sich die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft unbedingt halten. Wenn einer von ihnen die Bestimmungen der Teilungserklärung grob verletzt und zum Beispiel Familienmitglieder dauerhaft in dem "Hobbyraum" übernachten lässt, dann kann ihm das nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS untersagt werden.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZA 1/11

**Der Fall:** Eine Familie litt offensichtlich unter erheblicher Platznot innerhalb ihrer Eigentumswohnung. Anders ist es kaum zu erklären, dass zum Übernachten zwei der drei Kinder in einen Raum im Untergeschoss der Wohnanlage ausquartiert wurden. Dieser Raum war eigentlich als Teileigentum und Hobbyraum der Familie ausgewiesen. Als

die neue Art der Nutzung bekannt wurde, forderte die Gemeinschaft die Eltern auf, dies abzustellen. Doch sie waren nicht dazu bereit und verwiesen darauf, dass sie immerhin eine behördliche Genehmigung dafür erhalten hätten. Gestört werde dadurch ohnehin niemand nachhaltig.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof bemängelte, dass die Familie nicht die Einwilligung der Eigentümergemeinschaft eingeholt habe. Das könne durch den Kontakt zur Behörde nicht ausgeglichen werden. In der schriftlichen Begründung der Entscheidung hieß es: "Es entspricht allgemeiner Rechtsprechung und Literatur, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig ist."

## Gefürchteter Elektrosmog

### Finanzgericht erkannte Abschirmmaßnahmen steuerlich an



Grafik Tomicek

Robustere Naturen bemerken in der Regel gar nichts davon. Aber manche Menschen reagieren sehr stark auf Radio-, Fernseh- und Mobilfunkwellen. Ihnen bleibt nichts anderes übrig, als sich mit aufwändigen Abschirmmaßnahmen davor zu schützen. Ein kleiner Trost für die Betroffenen: Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS können die Ausgaben dafür unter Umständen steuerlich abgesetzt werden.

Finanzgericht Köln, Aktenzeichen 10 K 290/11

**Der Fall:** Eine Frau litt seit vielen Jahren unter einer ausgesprochenen Empfindlichkeit gegenüber Elektrosmog. Das äußerte sich durch Migräneanfälle und das Auftreten von Tinnitus. Schon in ihrer alten Mietwohnung hatte sie Maßnahmen dagegen ergriffen. Das tat sie auch, als sie in eine neue Eigentumswohnung umzog. Sie investierte rund 17.000 Euro, um ihr Objekt gegenüber den Nachbarimmobilien abzuschirmen und Geräte mit hoher magnetischer Strahlung durch besser geeignete Elektrogeräte auszutauschen. Den Betrag machte sie in ihrer Steuererklärung als außergewöhnliche Belastung geltend. Das zuständige Finanzamt verweigerte dies, weil die medizinische Notwendigkeit der Maßnahmen nicht ausreichend nachgewiesen sei.

**Das Urteil:** Die Kölner Finanzrichter stellten sich gegen den Fiskus und entschieden, die volle Summe könne steuerlich geltend gemacht werden. Ein privat eingereichtes ärztliches Gutachten und die Stellungnahme eines Ingenieurbüros für Baubiologie reichten hier als Bestätigung aus. Außerdem beweise die Abschirmung bereits der vorherigen Mietwohnung, dass die Frau offensichtlich unter einer hartnäckigen Empfindlichkeit gegenüber Elektromog leide.

## Achtung, Stolperfalle

### Fußgänger müssen gründlich auf den Gehweg achten



Grafik Tomicek

Wenn jemand auf Bürgersteigen, auf Haustreppen und in Fluren von Wohnanlagen stolpert und verunglückt, dann stellt sich schnell die Frage, ob hier ein Grundstückseigentümer seine Verkehrssicherungspflicht verletzt haben könnte. Ob also der Untergrund zu glatt, zu rutschig oder zu uneben war. Doch die Gerichte gehen hier in der Regel durchaus mit Augenmaß vor und erwarten von den Verkehrssicherungspflichten nicht mehr als das Zumutbare. So war es auch, als eine Frau auf einem Gehweg stürzte. Hier hatten sich zwei Gehwegplatten gelockert und waren von Unbekannten entfernt worden, so dass eine Vertiefung entstand. Darüber stolperte die Passantin. Das zuständige Gericht stellte sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern

Oberlandesgericht Thüringen,  
Aktenzeichen 4 U 1040/10

ern der LBS auf die Seite des Verkehrssicherungspflichtigen. Man könne von niemandem erwarten, dass er laufend Kontrollen durchführt. Es liege an der Passantin selbst, auf ihren Weg zu achten: "Grundsätzlich muss der Straßenbenutzer sich (...) den gegebenen Straßenverhältnissen anpassen und die Straße so hinnehmen, wie sie sich ihm erkennbar darbietet." Im konkreten Fall komme noch erschwerend hinzu, dass das Unfallopfer auch einen anderen, besser ausgeleuchteten Weg hätte benutzen können.

Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-heute Technik ?**  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .