

Gegenleistung immer genau aufschreiben

Bei Mietverträgen zwischen Familienangehörigen können Eigentümer Ausgaben steuerlich geltend machen. Allerdings müssen die Verträge wirksam vereinbart worden sein, teilt der Verband Haus & Grund mit. Auch muss die Vereinbarung dem entsprechen, was zwischen Fremden üblich ist. Wird die Miete in Form von Dienstleistungen erbracht, muss der Wert vorab vereinbart werden und nachvollziehbar sein.

Ein Mann hatte seinen Eltern ein Haus überlassen, ohne das die Miete vereinbart worden war. Er machte beim Finanzamt Werbungskosten geltend. Das Amt erkannte diese aber nicht an, obwohl der Mann beteuerte, dass seine Eltern zwar nicht zahlten, aber andere Dienstleistungen erbrachten. Ohne nachvollziehbare Nachweise wurde aber auch dies nicht anerkannt. ■ Hessisches Finanzgericht, Aktenzeichen: 3 K 646/06 und 3 K 2511/06.

Gesundheit ist ein Tabuthema

Bewerber dürfen bei Fragen zur Familienplanung im Vorstellungsgespräch lügen. „Diese Frage darf nicht gestellt werden“, sagt die Arbeitsrechtlerin Nathalie Oberthür. Deshalb müssen sie nicht wahrheitsgemäß beantwortet werden. Genauso unzulässig ist es, wenn der Arbeitgeber nach gesundheitlichen Problemen fragt.

Ausnahmen sind Fragen nach Erkrankungen, die für den Job relevant sind: „Einen Dachdecker darf ich etwa fragen, ob er an Epilepsie leidet und einen Lkw-Fahrer, ob er alkoholkrank ist.“ Alle anderen Fragen zur Gesundheit sind jedoch tabu.

Auf die Rasse kommt es an

Die vertraglich vereinbarte Rasse gehört zur „Beschaffenheit“ eines Hundes beim Kauf. Wird also statt eines reinrassigen Hundes nur ein Mischling verkauft, ist das ein Mangel. Das geht aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Brandenburg hervor.

In dem Fall kaufte eine Frau für 450 Euro eine „Hündin in Weiß/Creme, Rasse Shih-Tzu“ – so der Wortlaut im Kaufvertrag. Sie erhielt von der Beklagten aber nur einen Shih-Tzu-Mischling. Das berechtigt die Käuferin dazu, den Preis zu mindern. Das Gericht setzte für den „mangelhaften“ Hund einen Minderungsbetrag in Höhe von 125 Euro fest. ■ Amtsgericht Brandenburg, Aktenzeichen: 34 C 139/09.

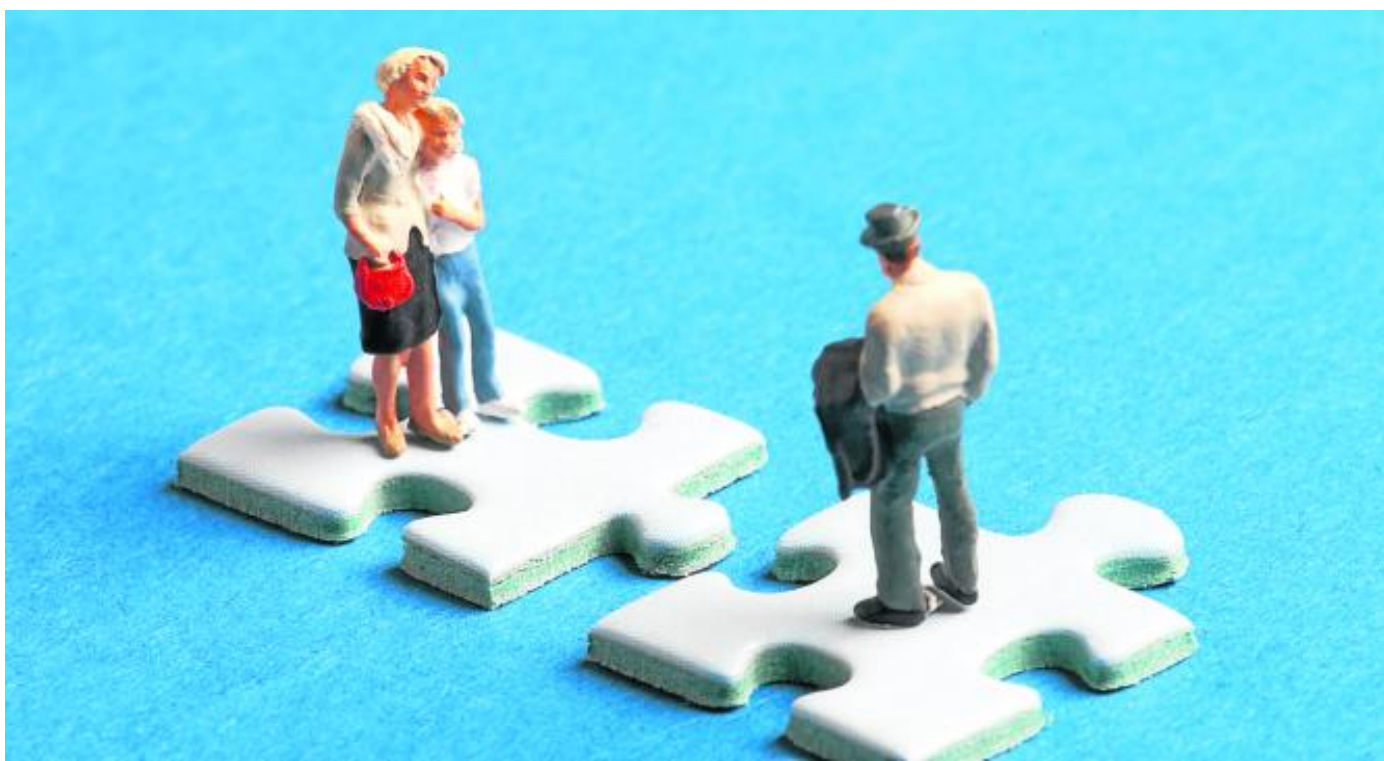
Studienwunsch reicht als Grund

Die Mieterin einer Wohnung erhielt eine Kündigung wegen Eigenbedarf. In dem Schreiben steht, dass die Vermieterin ihr Studium in der betreffenden Stadt fortsetzen und diese Wohnung dazu nutzen will. Reicht das als Begründung?

Der Bundesgerichtshof entschied, dass es langt, wenn die Kündigung den Grund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. In diesem Fall lief demnach alles korrekt.

■ Bundesgerichtshof, Aktenzeichen: VIII ZR 317/10.

➔ Weitere Artikel zu Recht und Gesetz finden Sie im Ratgeberbereich unseres Online-Portals unter www.rhein-main-presse.de/ratgeber.



Wenn sich Partner trennen, muss geklärt werden, wie und wie lange der wirtschaftliche Stärkere den Schwächeren stützen muss. Foto: dpa

Der Gatte guckt in die Röhre

FAMILIENRECHT Unterhalt wird nach der Scheidung zeitlich gestaffelt gezahlt

Seit mehr als dreieinhalb Jahren ist ein neues Unterhaltsrecht in Kraft. Gelegenheit also zu prüfen, wie weit die Neuerungen in der Rechtspraxis Berücksichtigung finden. Eine wesentliche Neuerung und damit ein Kernstück des Unterhaltsrechtes ist die Vorschrift des Paragraphen 1578 b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Er ermöglicht die Herabsetzung und/oder die zeitliche Befristung des Anspruchs auf den nach der Ehe geschuldeten Ehegattenunterhalt, den sogenannten nahehelichen Unterhalt.

Nachteile wegen der Ehe ausgleichen

Nach der Vorschrift kann neben der Härtefallregelung des Paragraphen 1579 BGB eine Befristung oder Herabsetzung des nahehelichen Unterhaltes ausgesprochen werden, wenn eine an den ehelichen Lebensverhältnissen orientierte Bemessung des Unterhaltsanspruches beziehungsweise ein zeitlich unbegrenzter Unterhaltsanspruch unbillig ist. Das Unterhaltsrecht fordert daher eine vorzunehmende Billigkeitsabwägung. Entscheidend ist, inwieweit durch die Ehe Nachteile im Hinblick auf die Möglichkeit, für eigenen Unterhalt zu sorgen, eingetreten sind.

Wenn solche Nachteile vorhanden sind und dazu führen, dass der Unterhaltsberechtigte nach der Ehe nicht mehr das Einkommen erzielen kann, das er ohne diese ehebedingten Nachteile erzielt hätte, kann dies einer Begrenzung oder Herabsetzung entgegenstehen. Derartige Nachteile treten häufig wegen der Kinderbetreuung oder einer Krankheit ein.

EXPERTENTIPP
Unser Autor Rechtsanwalt Joachim Zillien ist Fachanwalt für Familienrecht in der Mainzer Kanzlei Maurer-Kollegen (www.maurer-kollegen.de).



Bei der Prüfung, ob die Unterhaltsgewährung unbillig ist, muss der Unterhaltspflichtige die Umstände, die zu einer möglichen Befristung oder Beschränkung des Unterhaltsanspruches führen können, darlegen und beweisen.

Der Unterhaltsberechtigte muss, wenn der Unterhaltspflichtige behauptet, es seien keine ehebedingten Nachteile entstanden, dies substantiiert

bestreiten und darlegen, welche konkreten Nachteile ihm entstanden sind. Er muss also die wahrscheinliche berufliche Entwicklung ohne Eheschließung auf der Grundlage seiner bisherigen beruflichen Vita und Vorbildung darlegen.

Kann er eine vollzeitige Erwerbstätigkeit in seinem erlernten Beruf ausüben, spricht dies eher gegen eine längerfristige Unterhaltsberechtigung, da offenkundig keine fortdauernden ehebedingten Nachteile vorliegen. Hiergegen kann unter Umständen eingewendet werden, dass man ohne die Ehe an bestimmten Gehaltssteigerungen aufgrund zunehmender Berufserfahrung und Betriebszugehörigkeit teilgenommen hätte.

Allein die Tatsache, dass eine Ehe etwa mehr als 20 Jahre gedauert hat, reicht für eine Unbilligkeit aber nicht aus. Der Ehepartner kommt nur dann eine besondere Bedeutung zu, wenn die Ehegatten auch wirtschaftlich miteinander verflochten waren.

Die Herabsetzung des Unterhaltes auf den angemessenen Bedarf bedeutet, dass nicht mehr der eheangemessene Bedarf durch Unterhaltszahlungen ausgeglichen werden muss. Es soll nur die Differenz der Einkünfte des Unterhaltspflichtigen ohne Ehe zu den

jetzt erzielten Einkünften ausartiert werden.

Fristenmodell liegt Eckpunkte fest

Das Oberlandesgericht in Koblenz hat – soweit es um die Befristung des nahehelichen Unterhaltes geht – ein sogenanntes Fristenmodell entwickelt. Wenn die Ehezeit bis zu zehn Jahren gedauert hat, soll der naheheliche Unterhalt für einen Zeitraum von einem Drittel der Ehezeit geschuldet sein. Bei einer Ehezeit zwischen zehn und 20 Jahren soll der Unterhaltszeitraum ein Viertel der Ehezeit, mindestens aber drei Jahre und vier Monate dauern.

Bei einer Ehezeit von über 20 Jahren ist ein Zeitraum von einem Fünftel der Ehezeit, mindestens aber fünf Jahre an nahehelichem Unterhalt geschuldet. Der Unterhaltszeitraum beginnt ab Rechtskraft der Ehescheidung. Wenn der Trennungszeitraum bis dahin länger als drei Jahre gedauert hat, ist der über drei Jahre hinausgehende Zeitraum von dem Unterhaltszeitraum in Abzug zu bringen.

Dies sind jedoch nur Richtwerte, von denen im Einzelfall nach juristischer Überprüfung abgewichen werden kann.

Vor schlechter Zahlungsmoral schützen

VERTRAGSRECHT Bei unwesentlichen Mängeln darf Auftraggeber nicht komplette Rechnung zurückhalten

Die Leistung ist längst erbracht, die Rechnung seit Wochen aus dem Haus, doch der geforderte Betrag geht partout nicht ein – eine Situation, die vielen Handwerkern vertraut ist. Nicht bezahlte oder nur zum Teil beglichene Rechnungen sind gerade für kleine Betriebe eine große Belastung. Häufig wird die schlechte Zahlungsmoral mit vermeintlichen Mängeln begründet.

Selbst wenn der gesamte Auftrag optimal angebahnt und abgewickelt wurde – die größte Hürde lauert am Schluss: Das Begleichen der Rechnung wird von vielen Kunden auf die lange Bank geschoben. Ein professionelles Forderungsmanagement ist deshalb von grundlegender Bedeutung, um die Existenz des Betriebes nicht zu gefährden.

Gerade bei größeren Aufträgen sind oft umfangreiche Vorinvestitionen notwendig, zum Beispiel für Material und Werkzeug. Daher kann es vor umfangreicheren Projekten oder bei Neukunden sinnvoll sein, mit einer Bonitätsabfrage zunächst die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Auftraggebers zu prüfen. Wer dazu die

Möglichkeit hat, sollte sich zudem im Umfeld des Vertragspartners umhören; auch Handwerkskammern und Innungen können kontaktiert werden.

Ein weiterer Tipp: Rechnungen sollten Betriebsleiter immer möglichst zeitnah stellen und ein Zahlungsziel setzen. Üblich sind zwischen zehn und 14 Tagen. Ist diese Frist erst ein-

mal verstrichen, sollte schon bald eine Mahnung folgen. Ab diesem Datum ist der Auftraggeber offiziell in Verzug. Verzugszinsen sowie Portokosten können dabei geltend gemacht werden. Wenn der Kunde trotz Rechnung und Mahnung nicht zahlt, bleibt oft nur noch der Weg des gerichtlichen Mahnverfahrens.

Häufig machen Auftraggeber auch Mängel in der Ausführung der Arbeiten gelten, wenn sie beim Bezahlen zögern. Auf einer der frisch gestrichenen Wohnungstüren ist am Rand ein Farbtropfen sichtbar, das Regal hat einen Kratzer. Viele Kunden nehmen selbst unbedeutende Mängel zum Anlass, um die komplette Rechnung nicht zu bezahlen.

Auch wenn es den Auftraggeber wurmt: Bei Kleinigkeiten – Juristen sprechen hier von „unwesentlichen Mängeln“ – darf er deswegen nicht automatisch die Zahlung der gesamten Rechnung verweigern. Denn: Ein Handwerker hat das Recht auf Nachbesserung. Bis zur Mängelbeseitigung darf der Auftraggeber nur einen angemessenen Teil der Vergütung einbehalten.

Gerade wegen Mängeln bei der Leistung kommt es jedoch oft zum Streit, der durch teure Gutachter nicht preiswerter wird. Das bedeutet für den Betroffenen meist hohe Kosten für Anwalt und Gerichtsverfahren. Er muss daher abwägen, wie wichtig es ihm ist, die offenen Forderungen komplett einzutreiben.



Wer einen Handwerker beauftragt, muss die Rechnung zahlen – selbst wenn kleine Mängel nachzubessern sind. Foto: dpa

MIETRECHT

Zugang für den Notfall

Die eigene Wohnung sollte auch im Urlaub nicht unbeaufsichtigt bleiben. Mieter haben eine Obhutspflicht, berichtet die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (Ausgabe 14/2011) des Verbandes Haus & Grund in Berlin. Mieter müssen während ihrer Abwesenheit sicherstellen, dass Schäden in und an der Wohnung vermieden werden. Daher muss der Vermieter darüber informiert werden, wer während der Abwesenheit den Schlüssel zur Wohnung hat. Bei einem Wasserrohrbruch oder einem Feuer muss der Vermieter schnell in die Wohnung gelangen können. Der Schlüsselinhaber muss daher leicht erreichbar sein und in der Nähe wohnen. Erfüllt der Mieter diese Pflicht nicht, kann der Vermieter im Ernstfall Schadenersatz fordern. Allerdings kann der Vermieter selbst keinen Ersatzschlüssel verlangen. Ohne Einverständnis des Mieters darf er keinen Schlüssel behalten. Verstößt der Vermieter gegen diese Regel und betritt mit dem einbehaltenen Schlüssel die Wohnung, begeht er Hausfriedensbruch. Mieter können in diesem Fall auf Kosten des Vermieters die Schlösser austauschen lassen.



Foto: dpa

Messen und kürzen

Ein Mieter muss eine Abweichung der vereinbarten Wohnfläche um mehr als zehn Prozent nicht hinnehmen. Das berichtet die „Monatsschrift für Deutsches Recht“ (Heft 8/2011). Danach darf der Mieter in diesem Fall die Miete entsprechend der prozentualen Abweichung kürzen. Der Bundesgerichtshof gab einem Mieter Recht. Dieser hatte festgestellt, dass die Wohnung im Vergleich zu der im Mietvertrag beschriebenen Größe 11,5 Prozent kleiner war. Er kürzte deshalb die Miete. Der Bundesgerichtshof sah dies – anders als das Landgericht Berlin – als zulässig an. Als unerheblich werteten die Bundesrichter insbesondere, dass die Wohnung vollständig möbliert war. Auch in diesem Fall kommt es allein auf die vertraglich vereinbarte Wohnungsgröße an.

■ Bundesgerichtshof, Aktenzeichen: VIII ZR 209/10.

BAURECHT

Die Grenzen kennen

Architekten und Baufirmen haften für den Schaden, wenn eine Garage oder ein Carport falsch eingemessen wurde und damit schließlich ins Nachbargrundstück hineinragt. Darauf weist der Verband Privater Bauherren in Berlin hin. Das Problem: Wer über die Grundstücksgrenze hinweg baut, muss den Bau entweder wieder abreißen oder sich mit seinem Nachbarn über einen finanziellen Ausgleich einigen. Der Nachbar muss solche Grenzverletzungen nicht dulden.



Foto: dpa

VERKEHRSRECHT

Respekt vor Rot

Nachts ist die Versuchung besonders groß, Fußgängerampeln zu ignorieren und bei Rot über die Straße zu huschen. Doch auch wenn der Verkehr ruht, ist das keine gute Idee: Wird ein Passant dabei von einem Auto erfasst, haftet er allein für den Unfall, wie der Deutsche Anwaltverein (DAV) mitteilt. In dem Fall hatte ein Passant nachts das Rotlicht einer Fußgängerampel ignoriert und die Fahrbahn neben dem markierten Übergang überquert. Ein Autofahrer hatte den dunkel gekleideten Mann übersehen und angefahren. Bei dem Unfall wurde der Fußgänger schwer verletzt. Er klagte auf Schadenersatz und Schmerzensgeld – ohne Erfolg: Die Richter werteten den Verkehrsverstoß des Fußgängers als besonders schwer, da er die Grenze zur groben Fahrlässigkeit überschreitet. Dem Autofahrer kann man hier kaum einen Vorwurf machen.

■ Saarländisches Oberlandesgericht, Aktenzeichen: 4 U 200/10-60.



Angebote vergleichen

Wer unverschuldet in einen Unfall verwickelt wird, hat eventuell Anspruch auf einen Mietwagen. Allzu teuer darf das Ersatzfahrzeug aber nicht sein. Das geht aus einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz hervor. Der Geschädigte muss mehrere Mietwagenangebote vergleichen. Die Versicherung des Unfallgegners kann die Übernahme unangemessen hoher Kosten verweigern. In dem Fall hatte die Klägerin nach einem Unfall ein Auto für mehr als 3000 Euro gemietet. Die Versicherung ersetzte aber nur einen Teil der Kosten: Bei anderen Mietwagenanbietern war der Preis mit rund 900 Euro deutlich niedriger. Das Gericht gab der Versicherung Recht und lehnte den Hinweis der Klägerin auf einen Mietpreisspiegel ab: Dieser reicht als Beweis für die Verhältnismäßigkeit der Kosten nicht aus.

■ Oberlandesgericht Koblenz, Aktenzeichen: 12 U 221/10.

Service-Redaktion TOPAS

Assistentin:
Margit Komor
Telefon: 06131/240707-25
Fax: 06131/240707-22
E-Mail: komor@topas-service.de

Redaktion:
Wolfgang Blum (wb)
Telefon: 06131/240707-31
E-Mail: blum@topas-service.de
ratgeber@topas-service.de