

4 Urteile: Was heißt “Gartenpflege”?

Das “eigene” Wasser Müll und Steuern Hund musste ausziehen

Mieten, vermieten, Eigentum, alles rund ums Wohnen ist gesetzlich geregelt. Für Mieter und Vermieter oft recht unübersichtlich. Dr. Ivonn Kappel von der LBS erklärt durch vier Urteile die Sachlage. Was heißt “Gartenpflege”? Darf ich das “eigene” Wasser nutzen? Alles über Müll und Steuern! Hund in der Wohnung.

Das “eigene” Wasser



Hauseigentümer durfte es zum Wäschewaschen verwenden

Die Trinkwasserverordnung stellt in Deutschland hohe Anforderungen an Grundbesitzer, die gerne mit ihrem Quell- oder Regenwasser zum Eigenversorger würden. Die Ursache für diese Strenge ist leicht einzusehen: Man müsste das Auftauchen von Krankheiten befürchten, wenn die Qualität dieses Wassers nicht gut genug ist und nicht regelmäßig kontrolliert wird. Fürs Wäschewaschen erlaubte allerdings die Justiz nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einem Betroffenen die Selbstversorgung.

Der Fall: Grundsätzlich war das Haus eines Immobilieneigentümers an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Er besaß aber einen zweiten, streng davon getrennten Kreislauf, in dem er gesammeltes Regenwasser verwendete.

Deswegen stellte er einen Antrag bei der Aufsichtsbehörde, dieses Wasser zum Gartengießen, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwenden zu dürfen. Letzteres wurde ihm mit dem Hinweis untersagt, die Trinkwasserqualität sei nicht nachgewiesen. Der Betroffene entgegnete, das sei ja wohl aus hygienischer Sicht zum Wäschewaschen auch nicht nötig.

Das Urteil: Die höchsten deutschen Verwaltungsrichter schlossen sich dieser Ansicht an. Die Behörden dürften dem Grundstückseigentümer nicht verbieten, das Regenwasser zum Wäschewaschen zu verwenden. Eine möglicherweise daraus entstehende gesundheitliche Gefährdung sei nicht zu erkennen. Das könne man auch der Lektüre einschlägiger Veröffentlichungen entnehmen, hieß es in der schriftlichen Urteilsbegründung. Spätestens durch das Trocknen der Wäsche würden nämlich vorhandene Bakterien entfernt oder abgetötet.

Bundesverwaltungsgericht, Aktenzeichen 8 C 44/09

Selbstporträt im Wolspeitz, 1915 | Zorrmuseum, Mora | Foto: Patric Evinger



Museum Behnhaus
Drägerhaus Lübeck

Der schwedische
Impressionist

15.1. bis
15.4.2012

ANDERS
ZORN

www.die-luebecker-museen.de

Was heißt "Gartenpflege"?



Mieter und Vermieter hatten unterschiedliche Vorstellungen

Vertragliche Formulierungen alleine helfen im Alltag nicht immer weiter. Häufig kommt es auf die Auslegung solcher Bestimmungen an. Unter einer ordnungsgemäßen Gartenpflege zum Beispiel verstehen viele Menschen etwas höchst unterschiedliches. Deswegen musste sich die Justiz nach Information des Infodienstes Recht und

Landgericht Köln, Aktenzeichen
1 S 119/09

Steuern der LBS ganz tief in die Details dieser Materie begeben.

Der Fall: Mieter und Vermieter eines Grundstücks waren jeweils der Meinung, es sei im Vertrag ganz klar geregelt, welche Pflichten man zu erfüllen habe. So hieß es, der Mieter habe sich um die Pflege des Gartens zu kümmern. Tue er das nicht, so könne auf seine Kosten eine Firma damit beauftragt werden. Nach einiger Zeit stellte der Vermieter fest, dass aus dem von ihm geschätzten englischen Rasen eine Wiese mit Klee und Unkraut geworden war. Das wollte er nicht so ohne weiteres hinnehmen. Er sah in dieser Verwilderung des Rasens einen klaren Vertragsbruch und forderte den Einsatz von Profis, um den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Das Urteil: Dem Eigentümer stehe kein "Direktionsrecht" hinsichtlich der Gartengestaltung zu, entschieden nacheinander Amts- und Landgericht. So viel Freiheit müsse gestattet sein, dass jeder nach seinem Geschmack vorgehe. Wörtlich hieß es: "Wenn demgemäß die Beklagten eine Wiese mit Wildkräutern einem englischen Rasen vorziehen, ist diese Veränderung nicht auf eine Vernachlässigung des Gartens im Sinne des Mietvertrages zurückzuführen." Nur bei einer offensichtlichen Vernachlässigung dürfe der Vermieter einschreiten.

Hund musste ausziehen



Mieter hatte den Eigentümer nicht gefragt

Die Haltung von Tieren ist einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Mietern und Vermietern. In einem Mietvertrag wurden Kleintiere wie Ziervögel und Fische ausdrücklich frei gegeben. Weiter hieß es zu dem Thema: "Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Ver-

Finanzgericht Köln, Aktenzeichen
4 K 1483/10

mieters zulässig.“ Ein Mieter kümmerte sich nicht darum und schaffte sich ohne jegliche Rücksprache oder Information der Hausverwaltung einen Mischlingshund an. Prompt wurde er aufgefordert, das Tier wieder abzugeben. Gerade dieser Hund sei in der Vergangenheit durch die Verunreinigung von Gemeinschaftsanlagen aufgefallen, hieß es. Der Tierbesitzer verteidigte sich damit, auch andere Mieter in dieser Liegenschaft dürften einen Hund halten. Dieses Argument der Gleichbehandlung überzeugte die Justiz nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS im konkreten Fall nicht. Im Urteil hieß es: “Gerade wenn bereits mehrere Tiere im Wohnobjekt gehalten werden, kann das Hinzukommen weiterer Tiere zu Problemen oder Streitigkeiten führen, so dass eine Selbstbindung des Vermieters, der bereits ein oder mehrere Tiere erlaubt hat, nicht angenommen werden kann.”

Müll und Steuern



Abfallentsorgung ist keine haushaltsnahe Dienstleistung

Fast jeder Mensch in Deutschland bezahlt - direkt oder indirekt - Gebühren für die Müllentsorgung. Da lag es nahe, dass einige dieser Bürger auch einmal auf die Idee kommen würden, dies steuerlich geltend zu machen. Das sei eine abzugsfähige haushaltsnahe Dienstleistung, meinte eine Familie im Rheinland. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hatten die Steuerzahler damit keinen Erfolg.

Der Fall: Was ist eigentlich das Fortschaffen des Abfalls durch einen Müllentsorger anderes als eine (steuerbegünstigte) “Wohnungsreinigung” durch Profis? Diese Frage stellte sich ein Ehepaar aus dem Raum Köln und beantwortete sie auch gleich selbst. Es handle sich in beiden Fällen um haushaltsnahe Dienstleistungen. Zumindest das

Abholen des Mülls, wenn schon nicht dessen weitere Verbringung, erfülle die rechtlichen Voraussetzungen einer solchen Dienstleistung. Dieser Argumentation schloss sich das zuständige Finanzamt nicht an. Es wollte die Abfallentsorgung nicht einmal anteilig steuerlich anerkennen.

Das Urteil: Die zuständigen Finanzrichter befassten sich intensiv mit den verschiedenen Etappen bei der Müllabfuhr und kamen zu dem Ergebnis, dass es sich hier keinesfalls um eine haushaltsnahe Dienstleistung handle. Die eigentliche Leistung der Müllabfuhr sei nicht das Ausleeren der Tonnen, sondern das Transportieren und Entsorgen bzw. Verwerten des Mülls. Das alles liege aber außerhalb des Haushalts und sei deswegen nicht steuerlich begünstigt. Dem Gesetzgeber sei es bei der Schaffung der Abschreibungsmöglichkeit in erster Linie darum gegangen, einen Anreiz für Beschäftigungsverhältnisse im Privathaushalt zu schaffen und die Schwarzarbeit in diesem Bereich zu bekämpfen, erinerten die Richter. Auf die Müllabfuhr treffe dies nicht zu.

Dr. Ivonn Kappel

Landgericht Köln, Aktenzeichen
6 S 269/09