



## SCHENKEN, ERBEN UND VERERBEN

### HAUSÜBERGABE GEGEN MIET-FREIES WOHNEN: Erlischt das Wohnrecht bei Heimaufenthalt?

**H**aus und Grund im fortgeschrittenen Alter gegen ein lebenslanges Wohnrecht an die Kinder zu übergeben, ziehen viele Immobilieneigentümer in Erwägung. Diese Art der Zuwendung lohnt sich schon deshalb, weil sie für den Nachwuchs in der Regel steuerlich günstiger ist als später alles zu erben: Denn alle zehn Jahre können Kinder für Schenkungen ihrer Eltern einen Steuerfreibetrag von 205.000 Euro in Anspruch nehmen. Dazu kommt, dass Immobilien nach derzeit noch geltender Rechtslage nicht nach ihrem tatsächlichen Wert versteuert werden müssen. Dadurch kann auch ein Haus, dessen Verkehrswert deutlich über 205.000 Euro liegt, schenkungssteuerfrei an Sohn oder Tochter übergeben werden.

Die Eltern können im Übergabevertrag als Gegenleistung mietfreies Wohnen auf Lebenszeit vereinbaren und die Zuwendung natürlich auch an weitere Bedingungen knüpfen: Sinnvoll ist beispielsweise die Klausel, dass das Haus wieder in den Besitz der Eltern zurückgeht, wenn das Kind überschuldet ist. Damit ist die Immobilie vor dem Zugriff von Gläubigern geschützt.

So weit, so gut. Was aber wird aus dem lebenslangen Wohnrecht, wenn die Eltern pflegebedürftig werden und dauerhaft ins Pflegeheim müssen? Da die Kosten für die Heimunterbringung monatlich mehr als 3.000 Euro betragen können und

von den Zahlungen aus der Pflegekasse und der Rente des Betroffenen oft nicht abgedeckt werden, kommt es wegen des ungenutzten, lebenslangen Wohnrechts früher oder später zum Streit zwischen Sozialamt und den Kindern des Pflegebedürftigen. Denn bevor die Sozialhilfe einspringt, werden Vermögenswerte der Pflegebedürftigen und mögliche Unterhaltspflichten der Kinder geprüft. Das Sozialamt kann eine Schenkung sogar rückgängig machen, wenn der Schenker verarmt – es sei denn, die Schenkung liegt bereits über zehn Jahre zurück.

### THEMEN:

SCHENKEN, ERBEN UND VERERBEN	1
VERSICHERUNGEN	2
MIETEN, BAUEN, WOHNEN	3
AUS POLITIK UND PARLAMENT	3
MEIN NACHBAR UND ICH	4
ARBEIT UND AUSBILDUNG	4

Bei älteren Menschen, die ein lebenslanges Wohnrecht besitzen, prüft das Sozialamt Möglichkeiten einer Vermietung der bisher genutzten Räume, um eventuelle Mieteinnahmen als Einkommen anrechnen zu können. Mit einem solchen Fall hat sich der Bundesgerichtshof vor kurzem befasst.

Dabei ging es um einen Mann, der von seinen Eltern zwei Häuser geschenkt bekommen hatte. Nach-

dem der Vater verstorben war und die Mutter aus medizinischen Gründen in ein Pflegeheim umziehen musste, vermietete der Mann die freigewordene Wohnung in seinem Haus trotz des lebenslangen Wohnrechts der Mutter. Die Miete behielt er für sich – bis ihm der Sozialhilfeträger einen Strich durch die Rechnung machte: Da für die Kosten des Pflegeheims Sozialhilfe geleistet wurde, beanspruchte der Sozialhilfeträger vom Sohn die Miete für die Wohnung.

Zu Recht, so der Bundesgerichtshof. Wegen ihres lebenslangen Wohnrechts und den im Übergabevertrag getroffenen Regelungen zur Vermietung habe die Mutter Anspruch auf die Mieteinnahmen. Dieser Anspruch könne auf den Sozialhilfeträger übergeleitet werden.

**PRAXISTIPP:** Bei der Vereinbarung eines Wohn- oder Nießbrauchsrechts kann eine sogenannte Wegfallklausel in den Übergabevertrag aufgenommen werden: Danach entfällt das gewährte Wohn- bzw. Nießbrauchsrecht, wenn es vom Berechtigten auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann. Doch Vorsicht bei offensichtlichen Tricks: Wenn zum Zeitpunkt der Beurkundung der Wegfallklausel schon absehbar ist, dass Mutter und/oder Vater ins Pflegeheim müssen und auf Sozialhilfe angewiesen sein werden, dürften solche Vereinbarungen vor Gericht keinen Bestand haben.

# VERSICHERUNGEN

## HOCHSOMMERLICHE TEMPERATUREN: Wer haftet bei Explosion einer Limonadenflasche?

Ganze fünf Jahre lang und durch alle Instanzen bis zum Bundesgerichtshof beschäftigte eine Limonadenflasche Richter und Anwälte. Sie war im Sommer 2001 ohne konkreten Anlass in einem Supermarkt explodiert, und zwar just in dem Moment, als ein Mann das Getränkeregale auf der Suche nach einer geeigneten Erfrischung inspizierte. Die Glassplitter verletzten den Mann so schwer, dass er längere Zeit seinen Beruf nicht ausüben konnte.

Nachdem der Arbeitgeber des Klägers den Hersteller der Limonadenflasche erfolgreich auf Schadensersatz für die Lohnfortzahlung verklagt hatte, machte der Verletzte gegenüber dem Betreiber des Supermarktes Schmerzensgeldansprüche geltend und verlangte Schadensersatz für seine Eigenbeteiligung an den Behandlungskosten. Seine Klage blieb durch alle Instanzen ohne Erfolg.

Die Richter begründeten ihr Urteil damit, dass dem Betreiber des Supermarktes keine Pflichtverletzung vorzuwerfen sei. Zwar müssten Anbieter kohlenensäurehaltiger Getränke im Rahmen des technisch Möglichen und

wirtschaftlich Zumutbaren dafür sorgen, dass der Verbraucher keine Gesundheitsschäden erleide. Allerdings hätte eine Kühlung durch Klimatisierung das Risiko nur minimal verringert, da hohe Temperaturen nach Aussage der vorgeladenen Sachverständigen kein alleiniger Auslöser spontaner Explosionen seien; entscheidend seien der CO<sub>2</sub>-Gehalt des Getränks und insbesondere die Bruchfestigkeit der Flasche.

Im konkreten Fall liege die wesentliche Ursache für die Explosion in den für den Einzelhändler nicht erkennbaren Haarrissen in der Flasche. Unter diesen Bedingungen hätte die Flasche sogar im Kühlschrank platzen können, so die Sachverständigen. Der Händler jedenfalls habe den Zustand der Flasche nicht zu verantworten, folgerten die Richter, denn die Haftung für fehlerhafte Produkte liege allein beim Hersteller.

**PRAXISTIPP:** Im Supermarkt durch eine spontan explodierende Glasflasche verletzt zu werden, gehört zum allgemeinen Lebensrisiko. Auch weil die Wahrscheinlichkeit eines solchen Ereignisses äußerst gering ist, sind Händler nicht verpflichtet, das Explosionsrisiko durch Kühlung zu senken.

## NICKERCHEN IM ZUG: Muss die Versicherung eine vom Handgelenk gestohlene Cartieruhr ersetzen?

Welche Versicherung es war, auf die ein wohlhabender Zugreisender sich verlassen hat, geht aus dem Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf nicht hervor. Fest steht: So sorglos reist nur, wer großes Vertrauen hat. Eine mit Brillanten besetzte Cartieruhr im Wert von knapp 40.000 Euro trug ein Mann auf der nächtlichen Zugfahrt von Koblenz nach Hamburg am Handgelenk, als er – allein im Abteil – die Füße hochlegte und sein müdes Haupt auf seinem Jackett zur Ruhe bettete. Das böse Erwachen mit nacktem Handgelenk blieb nicht aus: Für die gestohlene Uhr sollte die Versicherung aufkommen. Doch die zahlte nicht.

Die Klage des leichtsinnigen Uhrenbesitzers blieb ohne Erfolg. Die Richter sahen es als erwiesen an, dass der Mann den Versicherungsfall durch Unterschreiten des vertragsgemäßen Sicherheitsstandards selbst herbeigeführt habe. Angesichts des erheblichen Werts wäre es nahe liegend gewesen, die auffällige und erkennbar wertvolle Uhr abzunehmen oder zumindest vor fremden Blicken zu schützen. Stattdessen habe er sie unbedeckt

am Arm getragen, so dass sie jedem, der das beleuchtete Zugabteil passierte, sofort ins Auge stechen musste. In dieser Situation hätte der Kläger alles vermeiden müssen, was einen über bloßes Einnicken hinausgehenden, tiefen Schlaf begünstigte. Dadurch dass er die Füße hochgelegt und das Jackett als Kopfkissen benutzt habe, sei für jeden erkennbar gewesen, dass der Mann nicht nur döste und den Diebstahl wahrscheinlich nicht bemerken würde.

**PRAXISTIPP:** Auch wenn eine vom Handgelenk eines Schlafenden gestohlene 40.000-Euro-Uhr wohl von keiner Versicherung erstattet wird: Wer im Urlaub mit wertvollem Gepäck unterwegs ist, sollte sich nicht auf die Hausratversicherung verlassen, sondern auf jeden Fall eine Reisegepäckversicherung abschließen. Sie erstattet den aktuellen Wert gestohlenen, zerstörten oder beschädigten Gepäcks bis zur vereinbarten Versicherungssumme. Wichtig: In der Regel stehen nur 50 Prozent dieser Summe für Wertgegenstände zur Verfügung. Wer also Schmuck oder eine teure Kamera mit einem Zeitwert von 1.000 Euro im Gepäck hat, muss eine Gepäckversicherung für 2.000 Euro abschließen.

# MIETEN, BAUEN, WOHNEN

**UMLAGEFÄHIGE BETRIEBSKOSTEN:** Sind Prämien für eine Terrorversicherung Nebenkosten?

Die erhöhte Terrorgefahr kann steigende Mieten zur Folge haben. Das zeigt ein vor dem Oberlandesgericht Stuttgart verhandelter Fall. Der Vermieter eines Gebäudes hatte eine separate Terrorversicherung abgeschlossen, nachdem das Risiko nach den Anschlägen des 11. September nicht mehr im Rahmen der Feuerversicherung mitversichert werden konnte. Die zusätzlichen Kosten legte er auf die Mieter um.

Ein Mieter wehrte sich – ohne Erfolg. Da die Kosten für Sachversiche-

rungen im Mietvertrag explizit als umlagefähige Betriebskosten aufgeführt seien und der Vertrag dem Mieter das Recht einräume, auch neu entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, sei dieser verpflichtet, die Versicherungsprämie anteilig zu zahlen. Dies gelte selbst dann, wenn es sich um kein besonders gefährdetes Gebäude handle und das Terrorrisiko gering sei.

**PRAXISTIPP:** Weil es sich um das erste Urteil zu Terrorversicherungsprämien handelt, hat das Oberlandesgericht Stuttgart die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Dessen Entscheidung steht noch aus.

**SCHUTZ GEGEN FLUGLÄRM:** Muss störungsfreier Schlaf bei gekipptem Fenster möglich sein?

Natürlich kann man die Fenster schließen, wenn es draußen zu laut ist. Ob Anwohnern eines Flughafens dies insbesondere in schwülen Sommernächten als Lärmschutzmaßnahme dauerhaft zumutbar ist, hat das Bundesverwaltungsgericht nun endgültig entschieden, und zwar zugunsten der Anwohner.

Zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse, die beim Bau eines neuen bzw. bei der Erweiterung eines bestehenden Flughafens gewährleistet sein müsse, gehöre grundsätzlich die Möglichkeit, bei ausreichender Luftzufuhr – also bei gekipptem Fenster – störungsfrei zu schlafen, entschieden die Richter. Denn eine ausreichende Belüftung sei eine Grundvoraussetzung für gesunden und erholsamen Schlaf.

Aus diesem Grund müsse ein Flughafenbetreiber Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor unzumutbarem Nachtfluglärm ergreifen. Wo die Fenster der Schlafräume wegen des Nachtfluglärms geschlossen bleiben müssten, hätten die Betroffenen zur Kompensation Anspruch auf den Einbau technischer Belüftungseinrichtungen.

## AUS POLITIK UND PARLAMENT

**BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT:** Neues Gesetz fördert die ehrenamtliche Tätigkeit

Mehr als ein Drittel aller Deutschen arbeitet ehrenamtlich in Vereinen und Organisationen: Sie engagieren sich im sozialen und kirchlichen Bereich, für die Umwelt, in Sportvereinen oder in Stiftungen. Um freiwilliges Engagement stärker als bisher zu unterstützen, hat die Bundesregierung im Februar einen Gesetzesentwurf beschlossen, der im Mai in erster Lesung im Deutschen Bundestag beraten wurde und noch vor der parlamentarischen Sommerpause verabschiedet werden soll.

Nach aktuellem Sachstand sieht der Entwurf für bestimmte, unentgeltlich ausgeübte, ehrenamtliche Tätigkeiten im gemeinnützigen Bereich einen Abzug von der

Steuerschuld in Höhe von jährlich 300 Euro vor. Der so genannte Übungsleiterfreibetrag für Steuerzahler, die nebenberuflich als Übungsleiter, Erzieher, Betreuer oder Ausbilder tätig sind, soll von derzeit 1.848 Euro auf 2.100 Euro angehoben werden. Außerdem will die Bundesregierung die steuerliche Abzugsfähigkeit von Spenden verbessern und die Gründung von Stiftungen erleichtern.

**PRAXISTIPP:** Über den Gesetzesentwurf zur Stärkung des ehrenamtlichen Engagements und die neuen „Hilfen für Helfer“ informiert der aktuelle „Brot-und-Butter-Brief“ des Bundesfinanzministeriums. (Mehr im Internet unter [www.bmf.bund.de](http://www.bmf.bund.de) – Aktuelles – Infokampagnen – BROTUND-BUTTERBRIEF)

**PRAXISTIPP:** Jeder vierte Bundesbürger fühlt sich mittlerweile von Fluglärm belästigt. Betroffene können sich bei der Bundesvereinigung gegen Fluglärm e.V. (BVF) über rechtliche und politische Aspekte des Themas informieren. Mehr dazu auf der Homepage [www.fluglaerm.de](http://www.fluglaerm.de).

# MEIN NACHBAR UND ICH

## HAUSTIERE IN DER WOHNUNG: Ist ein generelles Tierhaltungsverbot in der Hausordnung zulässig?

Rechtsanwälte würden Tierliebhabern zu Zierfischen und Schildkröten raten: Sie machen keinen Lärm, fallen nicht auf und bringen ihre Besitzer deshalb auch selten vor Gericht. Zu den beliebtesten Haustieren gehören sie trotzdem nicht. Stattdessen leben rund fünf Millionen Hunde und sechs Millionen Katzen unter deutschen Dächern und tragen nicht immer zum friedlichen Miteinander bei. Katzenhaare, Hundegebell und Hinterlassenschaften in Hof und Garten stören die Nachbarn, und nicht jeder Vermieter schätzt Kratzspuren im Parkett und auf den Türen. Kein Wunder also, dass über Tierhaltung in der Wohnung viel und leidenschaftlich gestritten wird.

In der Rechtsprechung umstritten ist die Frage, ob die Eigentümergeinschaft eines Wohnhauses durch Mehrheitsbeschluss die Tierhaltung in der Hausordnung grundsätzlich verbieten darf. Das Oberlandesgericht Saarbrücken hat sich in einem aktuellen Urteil auf die Seite der Tierfreunde gestellt. Im Mittelpunkt der Auseinandersetzung stand ein Dobermann, den ein Paar sich trotz eines generellen Haustierverbots in der Hausord-

nung gekauft hatte. Die Eigentümergeinschaft verlangte die Entfernung des Hundes – ohne Erfolg.

Das per Mehrheitsbeschluss festgelegte, generelle Haustierverbot in der Hausordnung sei nichtig, so die Richter, denn jeder Eigentümer könne mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren – jedenfalls solange keinem anderen Eigentümer dadurch ein unzumutbarer Nachteil entstehe. Dies sei im Einzelfall zu prüfen. Da der Dobermann die Nachbarn nicht in ihrer Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Wohnhaus beeinträchtigte, durfte das Paar den Hund behalten.

**PRAXISTIPP:** Auch in Mietverträgen sind Klauseln, die die Haltung von Haustieren generell verbieten, unzulässig. Die Haltung von Haustieren wird deshalb mittlerweile in vielen Mietverträgen an die Zustimmung des Vermieters geknüpft. Diese sollten Tierfreunde sich schriftlich oder in Anwesenheit von Zeugen einholen, denn im Streitfall liegt die Beweislast beim Mieter. Ablehnen darf der Vermieter übrigens nur mit einer stichhaltigen, sachlichen Begründung, beispielsweise unter Verweis auf Gefahren für andere.

## ARBEIT UND AUSBILDUNG

### LOHNANSPRÜCHE FÜR SCHWARZARBEIT: Wenn der Auftragnehmer sich als Schwarzarbeiter entpuppt...

Von Schwarzarbeit profitieren in der Regel Auftraggeber und Auftragnehmer: Der eine zahlt weniger, weil weder Sozialabgaben noch Umsatzsteuer fällig werden, der andere darf seinen Gewinn behalten, ohne dass Vater Staat mitkassiert. Das sorgt auf beiden Seiten für Diskretion. Anders in einem vor dem Kammergericht verhandelten Fall: Ein Handwerksbetrieb, der vom Bauherrn mit Fliesen- und Trockenbauarbeiten beauftragt worden war, hatte seinem Auftraggeber arglistig verschwiegen, dass er weder in der Handwerksrolle eingetragen war noch eine Gewerbeerlaubnis hatte. Als der Auftraggeber davon erfuhr, weigerte er sich, den vereinbarten Preis zu bezahlen, da der geschlossene Bauvertrag nichtig sei.

Das Kammergericht schloss sich dieser Begründung an. Der Handwerksbetrieb müsse erhebliche Abschläge beim Werklohn hinnehmen, da sein Auftraggeber für „schwarz“ erbrachte Leistungen keine Gewährleistungsansprüche habe. Weil aber wegen bereits aufgetretener Mängel an den Fliesenarbeiten schon pauschal 20 Prozent vom vereinbarten Nettobetrag abzuziehen waren, setzte das Kammergericht den generellen Abschlag wegen Schwarzarbeit nur mit 7,5 Prozent an.

**PRAXISTIPP:** Der Pauschalabzug vom vereinbarten Werklohn wegen Verstoßes gegen das Schwarzarbeitsgesetz liegt ansonsten nach aktueller Rechtsprechung bei mindestens 15 Prozent der Auftragssumme.

**Wichtiger Hinweis:** Der Mandantenbrief enthält ausschließlich allgemeine Informationen und ersetzt nicht die persönliche Rechtsberatung im Einzelfall. Der Herausgeber übernimmt deshalb keinerlei Garantie oder Gewährleistung.