

**+++ BK Tipps +++ BK Infos +++ BK News +++**  
Nr. 17/05

.....

„Wer viel redet, erfährt wenig“.  
(Armenisches Sprichwort)

\*\*\*

**Immobilien:** Wenn Mehrfamilienhäuser von Anlegern in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind, wird bei einem Verkauf Gewerbesteuer fällig, sofern die Drei-Objekt-Grenze für gewerblichen Grundstückshandel überschritten wird.

+++

**Versicherungen:** Oft sind es Kleinigkeiten, die darüber entscheiden, ob eine Versicherungsgesellschaft einen Schaden übernimmt oder nicht. Hier einige Beispiele:

Kind zerkratzt Auto: Kinder unter sieben Jahren haften grundsätzlich nicht für Schäden. Allerdings haften die Eltern, wenn sie die Aufsichtspflicht verletzt haben. Wenn im Schadensbericht steht: „Ich habe mein Kind keinen Moment aus den Augen gelassen“, zahlt die Haftpflichtversicherung nicht. Wer hingegen angibt seine Aufsichtspflicht verletzt zu haben, kann seine Versicherung dazu verpflichten für den entstandenen Schaden aufzukommen.

Umzug: Zwischen freiwilligen Helfern bei einem Umzug und dem „Auftraggeber“ besteht ein stillschweigendes Abkommen, dass für Schäden nicht gehaftet wird. Deshalb zahlt die Privathaftpflichtversicherung nicht, wenn einem Helfer das gute Porzellan aus der Hand rutscht. Anders dagegen, wenn der Helfer in der Schadensmeldung schreibt: „Ich habe das Porzellan unaufgefordert transportiert“.

Schäden durch Tiere: Wenn eine Katze die Goldfische des Nachbarn verspeist hat, bezahlt die Privathaftpflichtversicherung des Katzenhalters den entstandenen Schaden. Die Versicherung zahlt allerdings nicht, wenn ein Hund bellt und deshalb ein Passant vor Schreck stürzt. Für solche Fälle gibt es eine spezielle Hundehaftpflichtversicherung.

Partyschaden: Bei einer ausgelassenen Feier lassen sich Schäden nicht immer vermeiden. Beim Tanzen wird die teure chinesische Vase übersehen, oder der Ellbogen schiebt die Stereoanlage ins Aquarium. Vorsicht beim Ausfüllen der Schadensmeldung. Wenn darin steht: „Ich habe die Vase fallen lassen“, zahlt die Haftpflichtversicherung nicht. Sie geht dann davon aus, dass der Versicherte die Vase mit Einwilligung des Eigentümers an sich genommen, also ausgeliehen habe. Steht im Schadensbericht dagegen: „Ich habe die Vase versehentlich umgestoßen“, so ist das eine Unachtsamkeit, die Versicherung zahlt.

Wasch- und Spülmaschinen: Wenn Haushaltsgeräte in Betrieb sind, müssen sie nicht ständig beaufsichtigt werden. Allerdings zahlen die meisten Versicherungen

*nicht, wenn eingeschaltete Geschirrspüler oder Waschmaschinen Schäden verursachen, während niemand in der Wohnung war. Neuere Versicherungspolicen können aber auch solche Fälle abdecken.*

*Auto ausgeraubt: Kfz-Kaskoversicherungen zahlen nur für gestohlenen Gegenstände, die fest mit dem Auto verbunden waren, also nicht für einen aus dem Kofferraum entwendeten Koffer. Dafür kann aber die Hausratversicherung einspringen. Voraussetzung: Die Police enthält einen sogenannten Außenschutz.*

*Gegner ist nicht versichert: Wenn ein Auto von jemandem beschädigt wird, der nicht versichert ist, bleibt der Geschädigte unter Umständen auf dem Schaden sitzen, wenn er keine Vollkaskoversicherung hat. Dennoch gibt es eine Chance auf Schadenersatz bei der Verkehrsopferhilfe (040 301800). Sie zahlt allerdings nur, wenn der Schuldige keine Unfallflucht begangen hat.*

*Einkaufswagen: Täglich entstehen auf Parkplätzen unzählige kleine Schäden an Automobilen durch ungeschickt gelenkte Einkaufswagen. Diese Schäden werden meist einfach „übersehen“. Dabei hätten die Chauffeure der rollenden Körbe durchaus die Möglichkeit den Schaden von ihrer Kfz-Haftpflichtversicherung regulieren zu lassen. Jedenfalls dann, wenn sie auf dem Weg zu ihrem eigenen Auto waren. Juristisch gehört dies zur Vorbereitung der Beladung und ist somit dem Gebrauch des Automobils zuzuordnen. Somit muss die Kfz-Haftpflicht zahlen.*

+++

**Renovierung:** Starre Renovierungsklauseln in Mietverträgen sind seit einem Urteil des Bundesgerichtshofs unzulässig. Im Zweifel müssen die Mieter gar nicht renovieren. Nun hat der BGH in einem aktuellen Urteil aber die Rechte der Vermieter gestärkt. Demnach können Mieter auch noch vor ihrem Auszug zu Schönheitsreparaturen gezwungen werden. Dies immer dann, wenn die Wohnung „objektiv renovierungsbedürftig“ ist. Im verhandelten Fall war die Sachlage klar: Ein Mann hatte seine Wohnung seit er 1958 eingezogen war, nie renoviert. Der Vorsitzende kommentierte dies mit „geringen ästhetischen Ansprüchen“. Fristen sind nach dem neuesten BGH-Urteil möglich. Aber: Der Vertrag darf die Zeiträume nicht unumstößlich festschreiben

+++

**Weitere Informationen:**

BK Steuerberatungsgesellschaft mbH  
...**die etwas andere Steuerkanzlei**

Hohe Straße 74  
70794 Filderstadt  
[www.bk-steuerberatung.de](http://www.bk-steuerberatung.de)