

Kurz gefasst

Nach Auszug: Dürfen nur Profis Wohnung reinigen?

Wenn ein Vermieter darauf besteht, dass die Endreinigung der Wohnung nach dem Auszug nur durch eine von ihm selbst beauftragte professionelle Reinigungsfirma erledigt werden darf, dann ist solch ein Vertragspassus unwirksam. Wie so oft stritten Eigentümer und Mieter nach dem Ende ihrer Vertragsbeziehung um die Rückzahlung der Kaution. Unter anderem ging es darum, ob das Objekt – wie vereinbart – auf Kosten des Mieters von Profis hätte gereinigt werden müssen. Eine Selbstvornahme durch den Mieter war ausdrücklich ausgeschlossen. Mit dieser starren, ihn komplett entmündigenden Regelung wollte sich der Betroffene nicht abfinden. Auch das Gericht akzeptierte den Vertragspassus nicht. Dem Mieter werde sowohl verweigert, die Wohnung selbst zu reinigen als auch, eigenständig eine Reinigungsfirma zu beauftragen. Das sei rechtlich unwirksam. Im konkreten Fall sei wegen des Wegfalls dieser Vertragsbestimmung lediglich eine besenreine Rückgabe der Wohnung erforderlich gewesen.

AG Hamburg-Blankenese

Urteil vom 12. 06. 2019

Az.: 531 C 60/17

Doppelte Haushaltsführung galt auch nach Kündigung

Im Regelfall kann die doppelte Haushaltsführung von Steuerzahlern nur geltend gemacht werden, solange sie an einem Ort außerhalb ihres eigentlichen, familiären Lebensmittelpunktes beruflich tätig sind. Doch ist es auch möglich, noch kurzfristig über den Zeitpunkt der Kündigung hinaus davon zu profitieren. Ein Berufstätiger hatte seinen Lebensmittelpunkt unbestritten in Nordrhein-Westfalen und arbeitete in Berlin. Deswegen kam er in den Genuss der doppelten Haushaltsführung. Später wurde ihm vom Arbeitgeber gekündigt, er beanspruchte aber trotzdem noch für einen Monat die steuerlichen Vorteile. Seine Begründung: Er habe sich in dieser Zeit bei anderen Firmen, unter anderem im Raum Berlin, beworben. Deswegen sei es sinnvoll gewesen, die Wohnung solange noch zu unterhalten. Der Fiskus wollte seinen Argumenten nicht folgen.

Das Urteil: Zwar gelte streng genommen keine doppelte Haushaltsführung mehr, aber man könne die Ausgaben für diesen überschießenden Monat als vorweggenommene Werbungskosten betrachten (für den neuen Job). So betrachtete der zuständige Finanzrichter die Rechtslage und ließ zu, dass der Steuerzahler die fraglichen 240 Euro Miete geltend machte.

Finanzgericht Münster

Urteil vom 12. 06. 2019

Az.: 7 K 57/18

Wohnrecht und Pflege im Kaufvertrag waren hinfällig

Wer bei einem Immobiliengeschäft einen günstigeren Kaufpreis vereinbart und dafür dem Verkäufer im Gegenzug ein Wohnrecht einräumt und ihm Pflegeleistungen zugesagt hat, der muss auch im Falle eines sehr raschen, unerwarteten Todes des Veräußerers dessen Erben keine zusätzlichen Geldbeträge zukommen lassen.

In dem vorliegenden Fall verstarb der frühere Eigentümer knapp drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages für ein Haus. Der Kaufpreis war mit 10.000 Euro ausgesprochen niedrig gewesen, weil ein lebenslanges Wohnrecht (jährlich im Wert von rund 2.600 Euro) und eine Pflegezusage

(jährlich im Wert rund 2.500 Euro) eingerechnet worden waren. Nichts davon konnte der Veräußerer noch in Anspruch nehmen. Seine Erben waren der Meinung, deswegen müsse es noch einen „Nachschlag“ finanzieller Art für sie geben. Nach Ansicht des Gerichts jedoch berge ein solchermaßen gestalteter Vertrag für alle Beteiligten gewisse Risiken. Es sei stets ungewiss, wie lange ein Wohnrechtinhaber lebe bzw. Pflege benötige. Das könne eventuell auch viele Jahre dauern. Gerade weil dies so sei, gebe es keinen Anlass für eine spätere ergänzende Vertragsauslegung. Die Erben gingen also in dieser Hinsicht leer aus.

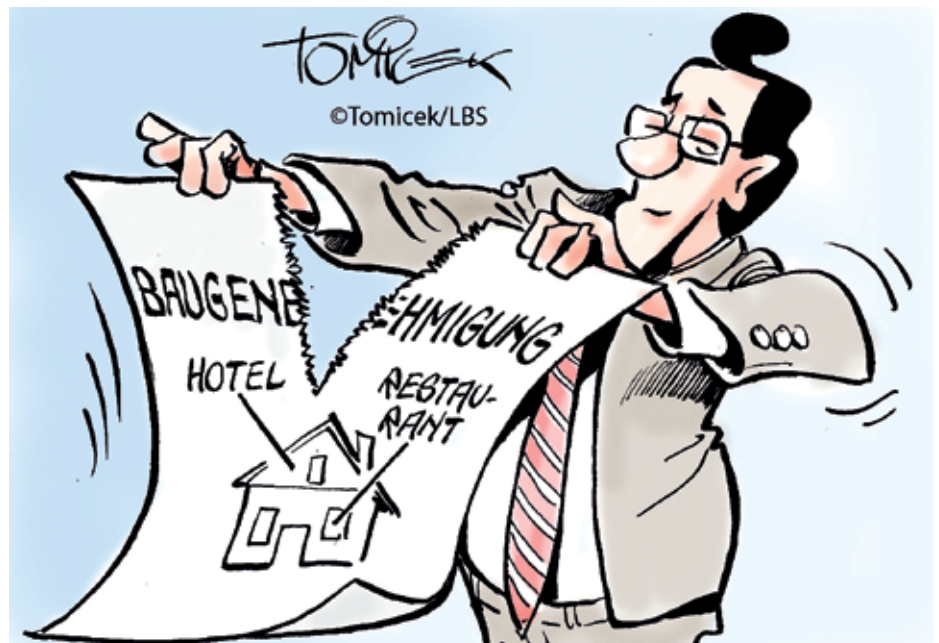
OLG Frankfurt/Main

Urteil vom 06. 05. 2019

Az.: 8 W 13/19

Baugenehmigung darf nicht zu allgemein sein

Wenn die Behörden eine Baugenehmigung für ein Hotel mit Restaurantbetrieb erteilen, dann sollte diese möglichst konkret den Inhalt, die Reichweite und den Umfang der geplanten Nutzung benennen. Sonst haben Nachbarn die Möglichkeit, mit Erfolgsaussichten dagegen vorzugehen. Bei einem Projekt in Nordrhein-Westfalen war unklar geblieben, bis wann Bar- und Restaurantbesitzer das Haus verlassen müssten und wie die nächtliche Anreise der Gäste gestaltet werde. Das schien den Richtern dann doch zu unklar – insbesondere mit Rücksicht auf die Anwohner, die gar nicht ahnen konnten, was mit dem neuen Hotel auf sie zukommt.



Die Baugenehmigung sei zu Recht angefochten worden.

OVG Nordrhein-Westfalen

Urteil vom 30. 05. 2017

Az.: 2 B 145/17

Quelle für alle Urteile: LBS-Infodienst Recht & Steuern

WEG: Klimaanlage ist bauliche Veränderung

Installiert ein Wohnungseigentümer eine Klimaanlage auf seiner Terrasse, ist dies eine bauliche Veränderung. Hat der Eigentümer an der Terrasse ein Sondernutzungsrecht, darf er dort nicht ohne Weiteres bauliche Veränderungen durchführen. Er muss zuvor die Zustimmung seiner Miteigentümer einholen.

Ein Wohnungseigentümer wollte seine Wohnung in einem Münchner Mehrfamilienhaus im Sommer besser kühlen. Er installierte dazu eine Klimaanlage, deren Außeneinheit er auf seiner Terrasse aufstellte. Die dazugehörigen Leitungen verlegte er durch Bohrlöcher in den Fensterrahmen ins Haus. Die Außenanlage verkleidete er mit weißen Holzplatten. Die Zustimmung der anderen Miteigentümer holte er dafür nicht ein. Diese beschwerten sich: Die Terrasse sei laut Teilungserklärung eine Sondernutzungsfläche, die er zwar nutzen, an der er jedoch nicht einseitig bauliche Veränderungen vornehmen dürfe. Die Klimaanlage störe das optische Erscheinungsbild des Hauses und mit den Bohrungen in den Fensterrahmen habe er Gemeinschaftseigentum beschädigt. Obendrein sei das Gerät zu laut. Die anderen Wohnungseigentümer verlangten daher den Rückbau.

Das Amtsgericht München gab ihnen Recht. Eine Sondernutzungsfläche gehöre bei einer Eigentümergemeinschaft zum Gemeinschaftseigentum. „Die Nutzung stehe zwar allein dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung zu. Er könne damit jedoch nicht machen, was er will. Das Gericht erklärte, dass auch die Fenster zum Gemeinschaftseigentum gehörten. Der einzelne Eigentümer dürfe nicht einfach Löcher in die Fensterrahmen bohren, um Leitungen zu verlegen. Insgesamt liege hier eine bauliche Veränderung vor, die das Maß dessen überschreite, was die anderen Eigentümer noch dulden müssten. Schon, dass er die Anlage ohne Genehmigung der Miteigentümer installiert hatte, rechtfertigte aus Sicht des Gerichts die Forderung nach einem Rückbau. Wohnungseigentümer müssen bei Veränderungen an ihrer Woh-

nung sehr genau darauf achten, ob diese das Gemeinschaftseigentum berühren. Die Eigentümerversammlung hat in vielen Fällen ein Mitspracherecht, ganz besonders bei baulichen Veränderungen. Wichtig ist auch, die Teilungserklärung genau zu kennen. Dort ist zum Beispiel geregelt, welche Flächen Sondernutzungsflächen sind.

AG München

Urteil vom 26.03.2019

Az. 484 C 17510/18 WEG

Quelle: ERGO Rechtsschutz Leistungsservice

Schutz vor Schäden durch Regenwasser

Hauseigentümer können grundsätzlich von der Gemeinde keinen Schutz vor Starkregen aus einem angrenzenden Hanggrundstück verlangen. Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts Mainz müssen Eigentümer selbst vorsorgen und sich durch geeignete Baumaßnahmen vor Wasserschäden schützen. Der Eigentümer eines Wohnhauses verklagte seine Gemeinde, einige im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahmen durchzuführen, die ihn seiner Ansicht nach vor Starkregen schützen sollten. Unter anderem sollte dabei auf dem angrenzenden Hanggrundstück, das außerhalb des Bebauungsplans lag, ein zwei Meter breiter Streifen bepflanzt und eine Böschung angelegt werden. Damit kam er jedoch nicht durch. Laut dem Urteil dienen Festsetzungen in einem Bebauungsplan städtebaulichen Zielen, die von einzelnen Anliegern in der Regel nicht einklagbar seien. Dies sei nur ausnahmsweise der Fall, wenn die Festsetzungen dem Nachbarschutz dienen. Bei den Maßnahmen, auf die sich der Kläger berief, handelte es sich jedoch um keinen Schutz vor Starkregen, sondern um geplante Grünflächen, die als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft geplant waren. Im Übrigen komme eine Gemeinde ihrer Vorsorge vor Hochwasser im Normalfall dadurch nach, dass sie das im Gebiet eines Bebauungsplans anfallende Regenwasser so fasst und ableitet, dass die Bewohner keinen Schaden erleiden. Dagegen müssten diese es hinnehmen, dass Regenwasser von höher gelegenen Flächen im Außenbereich auf ihr Grundstück fließt. Es liege an ihnen, durch geeignete Baumaßnahmen, wie zum Beispiel den Bau einer Mauer, vorzusorgen.

VG Mainz

Urteil vom 20.03.2019

Az.: 3 K 532/18

Quelle: Wüstenrot Bausparkasse (Red.)

Impressum



huss

www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH

Ein Unternehmen der
Huss-Verlagsgruppe Berlin · München

Postanschrift: 10400 Berlin

Hausanschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin

Telefon 030 42151-0 · **Telefax** 030 42151-670

Herausgeber:

Wolfgang Huss, Christoph Huss

Redaktion:

E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

Thomas Engelbrecht, verantwortlich

Martina Eisinger, Redaktionsassistentin

Telefon 030 42151-336

Anzeigen:

E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de

Torsten Hanke, verantwortlich

Telefon 030 42151-206

Telefax 030 42151-670

Martina Eisinger

Telefon 030 42151-336

Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2018



Vertrieb:

E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

Betty Sitz, verantwortlich

Telefax 030 42151-384

Leserservice:

E-Mail: leserservice@hussmedien.de

Telefon 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232

Online-Leserservice: www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:

Monatlich (10 Ausgaben)

(2 Doppelhefte: 1/2, 7/8) plus ein Sonderheft

Bezugsweise:

– Jahresabonnement-Inland: 123,50 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

– Jahresabonnement-Ausland: 135,00 € (inkl. Porto- und Versandkosten)

– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 61,75 € (inkl. MwSt., zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

Abonnementgebühren sind im Voraus zu entrichten.

Der Abonnementpreis erhöht sich für das Ausland um die Zustellgebühren und um evtl. Differenzen aus dem Mehrwertsteuerrecht.

Das Abonnement verlängert sich automatisch um ein Jahr, wenn es nicht 6 Wochen vor Jahresende beim Verlag schriftlich gekündigt wurde. Höhere Gewalt

entbindet den Verlag von der Lieferungspflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Preis Anpassungen an die Teuerungsrate wegen steigender Kosten bei Einkauf, Herstellung und Versand bleiben vorbehalten. Das Recht zur Kündigung innerhalb

der vereinbarten Kündigungsfrist bleibt hiervon unberührt. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzer-

vereins Chemnitz u. U. und des Vermieter-Verreins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildproduktion:

HUSS-MEDIEN GmbH

10407 Berlin

Telefon 030 42151-279

E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:

Bavaria-Druck GmbH

Joseph-Dollinger-Bogen 5

80807 München (für Pakete)

80910 München (für Briefe)

Alle Rechte vorbehalten

© by HUSS-MEDIEN GmbH

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jeder Nachdruck – auch auszugsweise – sowie jede andere Verwertung bedarf – sofern sie nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist – der Zustimmung des Verlages. Darunter fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung jeder Art und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Einsendungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Anspruch auf Ausfallhonorare, Archivgebühren und dergleichen besteht nicht.

Die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichneten Abhandlungen stellen in erster Linie die persönliche Meinung des Verfassers dar.

Warennamen werden in dieser Zeitschrift ohne Gewährleistung der freien Verwendbarkeit benutzt. Texte, Abbildungen, Programme und technische Angaben wurden sorgfältig erarbeitet. Verlag und Autoren können jedoch für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch eine Haftung übernehmen.

Für alle Preisausschreiben und Wettbewerbe in der Zeitschrift ist der Rechtsweg ausgeschlossen.

Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe gekürzt zu veröffentlichen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

ISSN 2192-2306