

Kurz gefasst

Bodenbelag-Austausch durch die Vermieterin

Wenn der abgenutzte Bodenbelag in einer Mietwohnung ausgetauscht werden soll, dann kann sich der Eigentümer nicht ohne Weiteres für ein anderes als das bisher verwendete Material entscheiden. Er muss Rücksprache mit den Mietern halten. Der Teppichboden einer vermieteten Wohnung – in Flur, Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer – war bereits über 17 Jahre alt und nicht mehr besonders ansehnlich. Er musste allmählich ersetzt werden. Darüber waren sich beide Parteien einig. Allerdings gab es Meinungsunterschiede in der Frage, wie denn der neue Bodenbelag beschaffen sein sollte. Der Eigentümer hätte einen Laminatboden bevorzugt, die Mieterin bestand erneut auf einem Teppichboden. Weil sich die Beteiligten nicht einigen konnten, mussten sich zwei Gerichtsinstanzen damit befassen. Eine Kammer des Landgerichts Stuttgart schlug sich auf die Seite der Mieterin. Bei der Beseitigung von Mängeln sei der Vermieter verpflichtet, möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Der Wechsel von Teppich zu Laminat stelle „eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Zustand“ dar, hieß es in der Urteilsbegründung. Das subjektive Wohngefühl verändere sich dadurch, weswegen die Mieterin ein berechtigtes Interesse an dieser Frage habe und in die Entscheidung einbezogen werden müsse.

LG Stuttgart

Urteil vom 01. 07. 2015

Az.: 13 S 154/14

Lagerung von Schadstoffen auf Grundstück

Wer sein Grundstück gegen Bezahlung zur Ablagerung von Materialien zur Verfügung stellt, der muss anschließend selbst für Folgeschäden aufkommen. Das gilt zumindest dann, wenn es sich um ein vertragsgemäßes Verhalten handelt. Zwei Vertragspartner einigten sich darauf, dass der eine das Grundstück des anderen zur Lagerung von Abraum aus dem Bergbau verwenden dürfe. Für diese befristete Nutzung wurde ein Entgelt bezahlt. Es war vereinbart, dass diese Fläche in ordnungsgemäßem Zustand wie-

der zurückgegeben werde. Später monierte der Eigentümer, es seien Schadstoffe in den Boden eingedrungen, die eine weitere geplante Nutzung nun verhinderten. Deswegen müsse der Vertragspartner nun Schadenersatz leisten. Die Richter verneinten die geforderten Ansprüche. Es könne nicht festgestellt werden, dass der zeitweise Nutzer gegen die vertraglich vereinbarten Bedingungen verstoßen habe. Er habe sich offensichtlich genau so verhalten, wie es vorgesehen gewesen sei. Deswegen treffe das Risiko den Eigentümer, der schließlich dafür bezahlt worden sei, dass er sein Grundstück befristet zur Verfügung stellte.

OLG Hamm

Urteil vom 04. 05. 2016

Az.: 12 U 101/15

Yoga-Kurse im Hobbykeller sind zu genehmigen



Wenn es um gewerbliche Aktivitäten in einem reinen Wohngebiet geht, dann legt die Rechtsprechung in Deutschland strenge Maßstäbe an. Die Nachbarn sollen vor allzu viel Unruhe sowie Lärm- und Geruchsbelästigungen geschützt werden. Deswegen werden Baugenehmigungen nicht ohne Weiteres erteilt. Aber wie ist das im Falle einer Yogalehrerin zu bewerten, die ihre Tätigkeit weder zu ungewöhnlichen Zeiten ausübt noch dabei besondere Belästigungen in der Nachbarschaft verursacht? Die Justiz gestattete den Umbau des Hobbykellers eines Reiheneckhauses zu einem Unterrichts-

raum. Die Yogalehrerin sei mit Freiberuflern wie Ärzten, Anwälten und Journalisten vergleichbar, denen die Tätigkeit im Wohngebiet erlaubt sei. Die Grenzen einer wohnartigen Betätigung würden hier nicht überschritten, urteilten die Richter eines Verwaltungsgerichts.

VG München

Urteil vom 09. 05. 2016

Az.: M 8 K 15.733

Erbe ließ sich zu lange Zeit mit dem Bezug eines Heims

Unter bestimmten Bedingungen ist es für enge Angehörige eines Verstorbenen möglich, die geerbte Immobilie steuerbefreit zu erwerben. Der Gesetzgeber will damit verhindern, dass die Erben wegen hoher Steuerbelastung das Familienheim aufgeben müssen. Doch wer so etwas plant, der sollte sich nicht allzu viel Zeit damit lassen. Der Eigentümer einer Doppelhaushälfte erbt von seinem Vater die benachbarte Doppelhaushälfte, welche dieser bis zu seinem Tode bewohnt hatte. Der Sohn plante nun, beide Immobilien so umzubauen, dass

er sie als eine Einheit nutzen konnte. Das zog sich allerdings hin – unter anderem deswegen, weil er manche Arbeiten in Eigenleistung erbrachte. Nach drei Jahren war er damit fertig. Das zuständige Finanzamt erkannte die Erbschaftssteuerbefreiung jedoch nicht mehr an. Es könne nicht mehr davon die Rede sein, dass die Immobilie unverzüglich selbst genutzt worden sei. Das Urteil: Die Fi-

nanzrichter schlossen sich der Rechtsmeinung des Fiskus an. Ein angemessener Zeitraum zur Selbstnutzung liege bei bis zu sechs Monaten. Es gebe nur eine Ausnahme – nämlich dann, wenn die Verzögerung dem Erben nicht anzulasten sei. Hier aber habe er es selbst zu verantworten, dass die nötigen Arbeiten nicht besser vorangetrieben worden seien.

Finanzgericht Münster

Urteil vom 24. 10. 2019

Az.: 3 K 3184/17

Erste Miet- und Immobilienurteile im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie

Gerichte haben trotz der kurzen Frist seit Ausbruch der Pandemie schon zahlreiche Urteile zu diesem Themenkomplex gefällt. Dabei geht es unter anderem um die Nutzung von Ferienwohnungen und -häusern, aber auch um Räumungsfristen für Mieter und die Frage, was eigentlich ein vorgeschriebener Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs“ bedeutet. Selbst wenn sich einige der Urteile inzwischen erledigt haben, weil Lockerungen eingeführt wurden, könnten sie bei einer möglichen zweiten Infektionswelle wieder relevant werden. Bei den Urteilen ist zu beachten, dass es sich um eine komplett neue Rechtsmaterie handelt und laufend neue Entscheidungen hinzukommen. Der Weg durch die Instanzen ist in vielen Fällen noch nicht ausgeschöpft und erste Urteile können von den Obergerichten noch korrigiert werden. Eine wesentliche Schwierigkeit für Wohnungssuchende ist in Corona-Zeiten die Tatsache, dass die Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen sowohl Besichtigungen von Objekten als auch anschließende Vertragsverhandlungen erschweren. Deswegen wandte sich ein zur Räumung verurteilter Mieter an die Justiz, um eine Fristverlängerung um rund drei Monate bis zum 30. Juni 2020 zu erhalten. Das Landgericht Berlin entschied, diesem Antrag sei stattzugeben, weil das Virus das öffentliche Leben in der Hauptstadt weitgehend zum Erliegen gebracht habe. Deswegen seien alle gerichtlichen Räumungsfristen zu verlängern, so lange nicht gleichrangige Interessen der Eigentümer oder Dritter etwas anderes gebieten.

LG Berlin

Urteil vom 26. 03. 2020

Az.: 67 S 16/20

Höchst umstritten war in der Hochphase der Corona-Epidemie die Frage, ob den Eigentümern von Zweitwohnungen die Nutzung ihrer Immobilie (meist in Urlaubsregionen gelegen) untersagt werden kann. Das Verwaltungsgericht Schleswig gestattete es den Behörden, den Aufenthalt in Ferienobjekten in Form einer unverzüglichen Rückreisepflichtung zu untersagen. Es gehe ganz wesentlich darum, Rücksicht auf die verfügbaren medizinischen Kapazitäten zu nehmen. Das private Interesse, sich in seiner Zweitwohnung aufzuhalten, müsse hier gegenüber dem öffentlichen Interesse des Infektionsschutzes zurückstehen.

VG Schleswig

Urteil vom 11. 03. 2020

Az.: 1 B 10/20

Was geschieht eigentlich, wenn in Zeiten der Pandemie ein Handwerker die Wohnung eines Eigentümers betreten muss? Konkret handelte der Fall von einem Wasserschaden, bei dem es um das Stoppen eines Wassereintritts ging. Der Betroffene wollte das Betreten seines Objekts mit Hinweis auf Corona-Gefahren nicht dulden. Das Amtsgericht München entschied: Bei solch dringenden Maßnahmen könne nicht zugewartet werden und der Zutritt des Handwerkers könne durch den Verwalter im Namen der Gemeinschaft im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

AG München

Urteil vom 25. 03. 2020

Az.: 483 C 4847/20

Eine gegenlautende Entscheidung traf in ähnlicher Fallkonstellation das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg. Hier lag für die Nutzer von Zweitwohnungen ein Anreiseverbot durch einen Landkreis vor, gegen das Betroffene juristisch vorgehen. Die Richter des OVG kippten dieses Verbot in einer Eilentscheidung – unter anderem mit der Begründung, die behördliche Verfügung werde sich im Hauptsacheverfahren voraussichtlich als rechtswidrig erweisen. Es gebe bereits etliche Vorsorgeregulungen gegen die Pandemie auf Landesebene und der Landkreis habe nicht darlegen können, dass es wegen örtlicher Besonderheiten einer Ergänzung dieser Bestimmungen bedürfe.

OVG Berlin-Brandenburg

Urteil vom 07. 04. 2020

Az.: 11 S 15.20

Ein Bürger aus Sachsen wollte geklärt haben, ob ihm für Sport und Bewegung ein Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs“ vorgeschrieben werden könne und was dies denn konkret bedeute. Das Oberverwaltungsgericht Sachsen klärte diesen Begriff näher. Zunächst bezeichneten die Richter(innen) die Verordnung gemäß Infektionsschutzgesetz als grundsätzlich vertretbar. Dann gingen sie ins Detail: Unter Aktivitäten im „Umfeld des Wohnbereichs“ seien solche zu verstehen, die ohne Zuhilfenahme eines Pkw stattfinden können. Man könne grob von einem Bereich sprechen, der sich von der Wohnung aus auf zehn bis 15 Kilometer ausdehne. Die Ziele sollten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sein.

OVG Sachsen

Urteil vom 07. 04. 2020

Az.: 3 B 111/20

Quelle für alle Urteile: LBS Infodienst Recht & Steuern

Impressum



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:

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 werden 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 Grundbesitzervereins Chemnitz u. U. und des Vermietervereins 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:

Gotteswinter und Aumaier GmbH

Bavaria Druck

Joseph-Dollinger-Bogen 22

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, Archivreuehnen 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