

Kurz gefasst

WEG: Glasfaser-Verlegung war nicht zu verhindern

In einer Wohnungseigentümergeinschaft war man sich nicht einig, ob die Immobilie einen Glasfaseranschluss erhalten soll oder nicht. Bei der entscheidenden Abstimmung gab es eine Gegenstimme. Die Justiz musste klären, ob dieses Veto den Anschlusswunsch verhindern kann oder nicht. Im Urteil wurde darauf hingewiesen, dass für die Art der baulichen Veränderungen, die für den Anschluss an das Glasfasernetz erforderlich ist, im Prinzip eine Einstimmigkeit erforderlich sei. Ausnahmen seien nach dem Gesetz bei Fernsprech-, Rundfunk- und Energieanschlüssen vorgesehen. Hier gebe es zwar im Hause schon eine Basisversorgung, jedoch müsse man von zeitgemäßen Erfordernissen der Datenübertragung ausgehen. Das sei heute ein Teil der Grundversorgung. Der Kläger müsse deswegen die Schaffung eines Anschlusses dulden. Die Beeinträchtigung durch entsprechende Erdarbeiten sei auch zeitlich befristet.

AG Plön

Urteil vom 03.04.2020

Az.: 75 C 11/19

Makler musste nicht exakt aufklären

Wenn ein Immobilienverkäufer oder der von ihm beauftragte Makler einen nennenswerten Mangel an einem Objekt verschweigt, dann kann der Erwerber im Nachhinein Schadensersatz geltend machen. Die Erfolgchancen schwinden allerdings, wenn der vermeintliche Mangel ohnehin offenkundig war. Ein Ehepaar hatte eine Eigentumswohnung gekauft. Im Exposé der Maklerin firmierten zwei Räume im Souterrain als „Gäste- und Wohnzimmer“. Doch nach Vertragsabschluss stellten die neuen Eigentümer fest, dass die betreffenden Räume nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Fenstergröße gar nicht als Wohnfläche zu bezeichnen waren. Sie forderten einen anteilmäßigen Verlustausgleich des Kaufpreises, der 590.000 Euro betragen hatte. Der Bundesgerichtshof entschied wie zuvor schon das Oberlandesgericht Frankfurt zu Gunsten der Maklerin. Zwar habe

sie als Expertin bemerken müssen, dass das Souterrain nicht die Bestimmungen für eine Wohnfläche erfülle. Doch habe sie davon ausgehen dürfen, nicht eigens auf die Besonderheit dieser Räume hinweisen zu müssen. Man habe ja bei der Besichtigung sogar noch ausdrücklich über die problematischen Lichtverhältnisse gesprochen.

BGH

Urteil vom 20.05.2020

Az.: I ZR 194/19

Wohnung unbenutzbar: Eigentümerin muss zahlen

Auch wenn eine Eigentumswohnung wegen größerer Mängel vorübergehend nicht benutzbar ist, so schuldet der Eigentümer der Gemeinschaft trotzdem in vollem Umfang die Beitragszahlungen. Der Beitrag kann nicht gemindert werden. Der Fall: Eine Wohnungseigentümerin konnte drei Objekte innerhalb einer Wohnanlage nicht nutzen, weil sie grundlegend saniert werden mussten. Wer die Verantwortung für den schlechten Zustand der Immobilien trug, das war strittig. Trotzdem hielt sich die Eigentümerin von ihrer Beitragspflicht an die Gemeinschaft für befreit. Die übrigen Mitglieder erhoben Klage auf Zahlung, um doch noch an das Geld zu kommen. Das Urteil: Eine Zivilkammer wies darauf hin, dass Eigentümer wegen Unbenutzbarkeit von Wohnungen im Regelfall kein Minderungsrecht

besitzen. Sie alleine trügen das Risiko von Benutzbarkeit oder Vermietbarkeit. Das Wohngeld sei deswegen im konkreten Fall im vollen Umfang zu bezahlen.

LG Berlin

Urteil vom 15.06.2018

Az.: 55 S 81/17

Erhaltungsaufwendungen über den Tod hinaus

Ein Steuerpflichtiger kann größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden gegenüber dem Fiskus auf mehrere Jahre verteilen. Doch was geschieht, wenn der Betroffene während dieses Zeitraumes stirbt? Damit musste sich die höchste finanzgerichtliche Instanz in Deutschland befassen. Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung sind in dem Veranlagungszeitraum abzusetzen, in dem sie geleistet wurden. Bei Erhaltungskosten ist jedoch eine Verteilung auf zwei bis fünf Jahre möglich. Letzteres hatte ein Eigentümer getan, dann verstarb er allerdings vor dem Ende der Frist. Die Rechtsprechung musste nun darüber entscheiden, wie die Erben mit den noch nicht verbrauchten Erhaltungsaufwendungen umgehen können. Der Bundesfinanzhof beschloss, dass der noch nicht berücksichtigte Teil der Erhaltungsaufwendungen im Veranlagungsjahr des Versterbens als Werbungskosten abzusetzen ist. Die Verteilung der Erhaltungsaufwendungen auf die Folgejahre kann von den Erben nicht fortgesetzt werden.

BFH, Urteil vom 10.11.2020

Az.: IX R 31/19

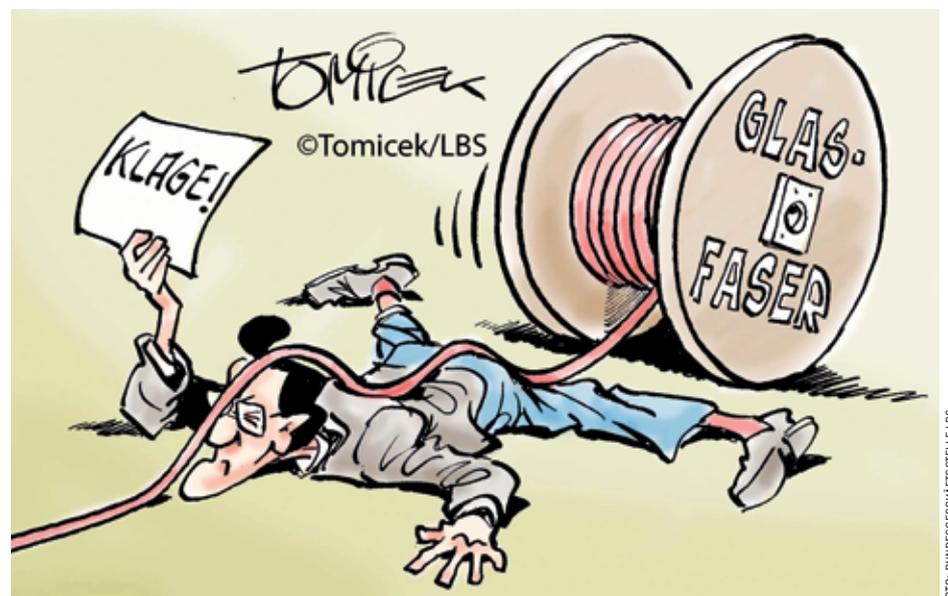


FOTO: BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LBS

Keine Haftung für Sturz der Mieterin

Wenn ein großes Rollo plötzlich und unerwartet herunterkracht, während man sich selbst in der Nähe aufhält, dann kann einen das schon gehörig erschrecken. So war es der Mieterin einer Doppelhaushälfte ergangen. Nach eigenen Angaben verlor sie deswegen auf einer Treppe das Gleichgewicht, stürzte und verletzte sich (unter anderem am Handgelenk). Nun forderte sie 10.000 Euro Schmerzensgeld und etwa 50.000 Euro Haushaltsführungsschaden vom Eigentümer der Immobilie. Schließlich habe sie diesen nach dem Einzug darauf hingewiesen, dass das Rollo schwergängig sei. Doch die Justiz lehnte über zwei Instanzen hinweg ab. Die Begründung: Es gebe keinen adäquaten Zusammenhang zwischen dem Krach und dem Unfall. Überreaktionen nach lauten Geräuschen gehörten zum allgemeinen Lebensrisiko.

LG Nürnberg-Fürth

Beschluss vom 18.07.2018

Az.: 7 S 5872/17

Vermieter darf Agent Provocateur einsetzen

Bei Hinweisen auf ein erhebliches vertragswidriges Verhalten kann es dem Vermieter einer Wohnung erlaubt sein, einen sogenannten Agent Provocateur (eine Art Spitzel) einzusetzen, um die Pflichtverletzung nachzuweisen. So entschied es ein Gericht in der Bundeshauptstadt. Eine Mieterin hatte ohne Rücksprache mit dem Eigentümer Teile ihrer Wohnung an Touristen untervermietet. Nach einer Abmahnung löschte die Mieterin zwar ein entsprechendes Profil im Internet, betrieb aber trotzdem weiterhin ihre Untervermietung. Daraufhin setzte der Eigentümer verdeckt eine Person an, die ein Zimmer buchte. Anschließend sprach er der Mieterin die Kündigung aus. Das Urteil: Eine Zivilkammer billigte das Auftreten des Agent Provocateur und ebenso die anschließende Kündigung des Mietverhältnisses. Von dem in Frage stehenden Hausfriedensbruch könne keine Rede sein, denn diese Person habe sich mit Wissen und in Anwesenheit der Mieterin in der Wohnung aufgehalten.

LG Berlin

Urteil vom 15.09.2020

Az.: 63 S 309/19

Fiskus erkannte eine Abbruchverpflichtung nicht an

Die Finanzbehörden können bei der Gebäudewertung einen Abschlag bei der Grundsteuer gewähren, wenn eine vertragliche Abbruchverpflichtung besteht. Doch das gilt nicht in jedem Falle. Der Fall: Nach der Pacht einer Kleingartenparzelle und dem damit verbundenen Kauf eines Gebäudes auf diesem Grundstück stand für den Erwerber ein Abschlag bei der Grundsteuer zur Debatte. Die Begründung: Es gebe im Vertrag eine Abrissklausel, der zufolge auf Beendigung des Vertrages abzureißen sei. Der Käufer war der Meinung, das könne eine Verringerung des Einheitswertes von 35.000 auf 15.000 Euro zur Folge haben. Der Fiskus widersprach dem. Eine derartige Abbruchverpflichtung muss eindeutig und unbedingte sein, wenn sie berücksichtigt werden soll. Das sah die höchste deutsche Finanzgerichtsbarkeit in der konkreten Situation als nicht gegeben an. Im Gegenteil: Hier handle es sich um eine Vorsichtsmaßnahme der Verpächter, ein konkreter Abriss sei nicht wahrscheinlich.

BFH

Urteil vom 01.10.2020

Az.: II B 29/20

Architekten muss Bau von Kanalrohren überwachen

Ein Architekt, der die Errichtung eines Einfamilienhauses überwacht, muss auch die Bauausführung der Abwasserrohrleitungen kontrollieren. Tut er das nicht, macht er sich haftbar. Ein Bauherr beanstandete die Art und Weise, wie der von ihm beauftragte Architekt die Arbeiten überwacht hatte. Wegen offenkundiger Fehler sei es – neben anderen Mängeln – zu Verstopfungen bei der Abwasserleitung gekommen. Der Betroffene bestritt das und führte die Probleme auf Benutzungsfehler durch die Hausbewohner zurück. Doch vor Gericht setzte sich der Bauherr durch. Nach der Beweisaufnahme kam ein Zivilsenat zu dem Schluss, dass entweder ein unzureichendes Gefälle der Leitungen vorliege, deren Durchmesser zu schmal sei oder die Leitungen in ungünstigem Winkel aufeinanderträfen. Das hätte der Architekt bemerken müssen.

OLG Brandenburg

Urteil vom 23.01.2019

Az.: 4 U 59/15

Quelle: 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

Carmen Blume

Telefon 030 42151-456

Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2021

Vertrieb:

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

Leserservice:

E-Mail: leserservice@hussmedien.de

Telefax 030 42151-232

Online-Leserservice:

www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:

Monatlich (10 Ausgaben)

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

Bezugspreise:

– 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.

Preisänderungen 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 Grundbesitzervereins Chemnitz u.U. und des Vermietervereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildreproduktion:

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, 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