

Kurz gefasst

Finanzielle Beteiligung am Straßenbau nicht auf ewig

Eine zeitlich unbegrenzte Erhebung von Erschließungsbeträgen nach Vollendung der Arbeiten verstößt gegen das Grundgesetz. So hat es das höchste deutsche Gericht entschieden. Im Bundesland Rheinland-Pfalz sollte ein Grundstückseigentümer Erschließungsbeiträge in Höhe von mehr als 70.000 Euro bezahlen. Die Anbindung seiner Anwesen an die Straße war bereits 1986 erfolgt, doch die vollständige Fertigstellung und offizielle Widmung fand viel später statt. Erst nach rund 25 Jahren erhielt er den entsprechenden behördlichen Bescheid. Er wehrte sich vor verschiedenen Gerichtsstufen dagegen. Schließlich entschieden die Bundesverfassungsrichter, dass eine Landesvorschrift, die den Belastungszeitraum für Erschließungsbeiträge nicht genügend eingrenzt, gegen das Klarheitsgebot verstoße. Grundstückseigentümer dürften nur für begrenzte Zeit an den Baukosten beteiligt werden, hieß es in dem Urteil. Bis Ende Juli 2022 müsse eine Neuregelung gefunden werden, ordneten die höchsten Richter an.

BVG

Urteil vom 03.11.2021

Az.: 1 BvL 1/19

Versicherung muss auch Mieteinnahmen ersetzen

Wenn eine Wohngebäudeversicherung sich mit der Regulierung eines Leitungswasserschadens zu viel Zeit lässt, dann stehen dem Versicherungsnehmer Schadenersatzansprüche zu. In einer vermieteten Wohnung war es zu einem größeren Leitungswasserschaden gekommen. Doch anstatt den Schaden vertragsgemäß zu regulieren, verzögerte die Versicherung dies pflichtwidrig. Der Eigentümer konnte deswegen das Objekt nicht sanieren, es blieb unbewohnbar und erbrachte keine Einnahmen. Er prozessierte gegen die Assekuranz. Ein Zivilsenat gab der Klage teilweise statt. Die Versicherung musste etwa 13.000 Euro Schadenersatz leisten. Allerdings treffe den Wohnungseigentümer eine Mitschuld. Nach Abschluss der gerichtlichen Beweissicherung hätte er das Objekt in diesem Fall zunächst auf eigene Kosten sanieren müssen, um den

Mietausfallschaden zu begrenzen. Das sei ihm zuzumuten gewesen.

OLG Nürnberg

Urteil vom 10.05.2021

Az.: 8 U 3174/20

Steuerermäßigung: Kosten der Heimunterbringung

Wer aus seiner Wohnung oder seinem Haus ausziehen und in ein Heim einziehen muss, auf den kommen erhebliche Kosten zu. Diese können in Gestalt von haushaltsnahen Dienstleistungen zum Teil steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt aber nur für die zu Pflegenden selbst. Der Fall: Die Mutter eines Steuerzahlers schloss mit einer Seniorenresidenz einen Wohn- und Betreuungsvertrag für ein Ein-Bett-Zimmer mit der damals geltenden Pflegestufe Null. Der Sohn kam für die Kosten auf, sie wurden von seinem Konto abgebucht. Er machte die Steuerermäßigung, die seine Mutter dem Gesetz nach hätte beanspruchen können, für sich geltend. Die Finanzbehörden verweigerten dies. Das Urteil: In höchster Instanz verwehrt der Bundesfinanzhof dem Sohn die Anerkennung der Kosten in seiner eigenen Steuererklärung. Es handle sich nicht um Aufwendungen, die dem Kläger wegen seiner eigenen Unterbringung in einem Heim entstanden seien. Das sei aber eine zwingende Voraussetzung.

Bundesfinanzhof

Urteil vom 29.05.2019

Az.: VI R 19/17

Große Markise stört wie ein „Fremdkörper“

Es war für die Nachbarn unübersehbar, was Wohnungseigentümer im Erdgeschoss über ihrem Wintergarten angebaut hatten: eine fünf Meter breite und vier Meter in die Tiefe reichende Markise. Der Blick der darüber wohnenden Eigentümer aus ihrem Fenster war von dieser großen Markisenfläche geprägt. Sie prozessierten dagegen und merkten vor Gericht an, dass ihre Aussicht vom Wohnzimmer dadurch erheblich leide. Das zuständige Gericht konnte dies nachvollziehen. „Wie ein störender Fremdkörper“, so hieß es müsse diese 20 Quadratmeter große, dunkle Fläche auf die Bewohner des ersten Stockwerks wirken. Deswegen wurde die Beseitigung der Markise angeordnet.

AG Hamburg-St.-Georg

Urteil vom 25.06.2021

Az.: 980a C 5/21

Wenn die Wärmedämmung etwas mehr Platz benötigt

Eine neu anzubringende Wärmedämmung, die minimal die Grenze zum Nachbargrundstück überschreitet, muss unter Umständen hingenommen werden. Das gilt zumindest dann, wenn es sich um einen Altbau handelt und eine Innen- statt der Außendämmung einen unzumutbaren Aufwand darstellen würde. Zwei Nachbarn in NRW stritten sich darum, ob der eine von beiden seine unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegende Giebelwand von außen dämmen dürfe. Es war klar, dass dabei die Grenze leicht überschritten werden würde. Das Haus des Nachbarn lag etwa fünf Meter vom Geschehen entfernt. Das Landes-



FOTO: BUNDESGESCHAFTSSTELLE LBS

recht erlaubte eine derartige minimale „Verletzung“ des nachbarlichen Grundstücks. In letzter Konsequenz musste allerdings der Bundesgerichtshof darüber entscheiden, ob solche Überschreitungen grundsätzlich geduldet werden müssen. Die höchsten Richter waren der Meinung, dass die Gesetzgebungskompetenz der Länder durchaus so weit reiche. Zwar gelte grundsätzlich ein Verbot eines solchen Überbaus, aber die Länder dürften in der vorliegenden Konstellation Ausnahmen zulassen. Mit der Wärmedämmung einer bestehenden Immobilie würden schließlich öffentliche Interessen verfolgt, die Verminderung von Treibhausgasen sei ein allgemeines Anliegen.

BGH

Urteil vom 12.11.2021

Az.: V ZR 115/20

Wenn Ansprüche von Erben abgewendet werden sollen

Wer im Zuge einer Schenkung als Beschenkter Aufwendungen tätigen muss, um etwaige Herausgabeansprüche von Erben zu vermeiden, der kann diese Ausgaben steuermindernd geltend machen. Die Söhne eines Ehepaares waren als Nacherben des letztverstorbenen Elternteiles eingesetzt. Als der Vater verstorben war, schenkte die Mutter einem Sohn ein Grundstück aus dem Nachlass. Ein Bruder ging dagegen vor. Schließlich einigten sich die Geschwister in einem Vergleich darauf, gegen die Zahlung eines Geldbetrages auf weitere zivilrechtliche Ansprüche zu verzichten. Der Beschenkte begehrt eine steuerliche Berücksichtigung dieser Summe. Der Bundesfinanzhof ging davon aus, dass die Geldzahlung dazu gedient habe, das Geschenk zu sichern. Deswegen sei der Betrag anzurechnen und der bereits ergangene Schenkungssteuerbescheid müsse entsprechend korrigiert werden.

BFH

Urteil vom 06.05.2021

Az.: II R 24/19

Befristete Untermiete bei Einraumwohnung möglich

Eine Mieterin wurde von ihrem Arbeitgeber für ein Jahr ins Ausland versetzt. Ihre Einzimmer-Wohnung wollte sie für diese Zeit nicht aufgeben und vermietete sie deswegen befristet unter. Anschließend stritten sich Hausverwaltung und Hauptmieterin darum, ob die Untervermietung überhaupt

möglich sei – und wenn ja, unter welchen Umständen. Vor Gericht erhielt die Frau recht. Ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung könne auch bei einer Einraumwohnung vorliegen. Dazu reiche es, den Namen, den Geburtsort und den Beruf der Untermieterin zu nennen. Die Vorlage eines Ausweises dieser Person oder des Auslands-Arbeitsvertrages des Mieters sei nicht erforderlich.

AG Berlin-Mitte

Urteil vom 26.11.2020

Az.: 25 C 16/20

Urteile gegen auffällige „Sammelleidenschaften“

Niemand kommt ganz drum herum, bestimmte Gegenstände oder deren Verpackung bei sich zu lagern. Manche nutzen dafür den Keller, andere den Dachboden und es gibt sogar Menschen, die im Garten Dinge anhäufen.

Die Grenze des Zulässigen ist spätestens dann erreicht, wenn das gelagerte Gut zu einer Gefahr für andere wird. Ein Grundstückseigentümer hatte eine bunte Mischung aus Einrichtungsgegenständen, organischen Stoffen und Plastiktüten bei sich im Garten deponiert. Die Behörden befürchteten, dass Schädlingsbefall drohe und Gase austreten könnten. Das Verwaltungsgericht Münster (**Urteil vom 24.06.2016; Az.: 7 L 1222/16**) sah es ebenso und verpflichtete den Grundstückseigentümer zur Entsorgung.

Eher selten dürfte es vorkommen, dass jemand Autos „sammelt“. Ein Grundstückseigentümer tat das. Unter freiem Himmel stellte er auf seinem Wochenendhausgrundstück zwei jahrelang nicht benutzte PKW ab und zusätzlich noch einen Wohnwagen in schlechtem Zustand. Es war die Frage, wie diese „Rostlauben“ rechtlich zu bewerten seien. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (**Urteil vom 24.08.2009; Az.: 8 A 10623/09**) betrachtete die Gefährte als Abfall, der zu entsorgen sei.

Eine Sache, die man keinesfalls bei sich zu Hause aufheben sollte, sind Waffen und Munition. Zumindest dann nicht, wenn man nicht im Besitz der erforderlichen Erlaubnis ist. Erstens setzt man sich damit strafrechtlichen Ermittlungen aus, zweitens drohen auch mietrechtliche Konsequenzen. Der Eigentümer kann einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (**Urteil vom 26.02.2018; Az.: 65 S 6/18**) zu Folge fristlos kündigen.

Quelle:

LBS Infodienst Recht & Steuern

Impressum



www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH

Ein Unternehmen der

Huss-Verlagsgruppe Berlin · München

Postanschrift: 10400 Berlin

Hausschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin

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

Herausgeber:

Wolfgang 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

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

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.

Die geltenden Kündigungsfristen für Abonnements sind in unseren AGB unter www.huss.de/agb zu finden.

Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferpflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisanpassungen 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:

Möller Pro Media GmbH

Zeppelinstraße 6

16356 Ahrensfelde OT Blumberg

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