

Kurz gefasst

Erlaubnis für Erweiterung umfasst keinen Neubau

Wenn der Eigentümer über eine behördliche Genehmigung zur Erweiterung seines Einfamilienhauses verfügt, dann darf er nicht stattdessen einfach einen Neubau errichten. Sonst droht ihm eine Beseitigungsanordnung. Im vorliegenden Fall legten Grundstückseigentümer die Erlaubnis der zuständigen Baubehörde, das bereits vorhandene Objekt zu erweitern, sehr großzügig aus. Sie ließen das bestehende Haus einfach abreißen und durch einen Neubau ersetzen. Die Behörde erfuhr davon. Sie erließ einen Stopp für den fortgeschrittenen Bau und ordnete die Beseitigung an. Im Zuge der folgenden gerichtlichen Auseinandersetzungen kam das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen zu folgendem Urteil: Der Neubau sei sowohl formell als auch inhaltlich illegal gewesen, stellten die Verwaltungsrichter durch zwei Instanzen hinweg fest. Das heißt: Er habe grundsätzlich nicht errichtet werden dürfen und sei zudem in seiner Gestalt nicht hinzunehmen, weil er gegen das Bauplanungsrecht verstoße. Es blieb beim Abriss.

OVG Nordrhein-Westfalen
Urteil vom 08.02.2022
Az.: 2 A 2912/20

Suche nach Kampfmitteln im Baugrund war zwingend

Es gehört zu den Grundleistungen eines Architekten im Verhältnis zum Bauherrn, dass er gegebenenfalls die Kampfmittelfreiheit des Bodens überprüfen lassen muss. Tut er das nicht, haftet er für die Konsequenzen. Ein Bauherr wollte auf seinem Grundstück ein Neubauvorhaben realisieren und beauftragte ein Architekturbüro auf Grundlage eines Vertrages mit den entsprechenden Leistungen. Nach Vollendung des Neubaus beanstandeten die Behörden, es sei trotz gewisser Anhaltspunkte bei der Planung kein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt worden, der Hinweise auf Kampfmittel hätte geben können. Daher sei die Planungsleistung des Architekten mangelhaft gewesen, weil ein Kampfmittelverdacht hinsichtlich der mit den Neubauten überbauten Grundstücksflächen bestanden habe. Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung habe für ihn eine Verpflichtung bestanden, das

Problem der Kampfmittelüberprüfung zu berücksichtigen.

OLG Hamm
Urteil vom 18.05.2021
Az.: 24 U 48/20

Kein Werbungskostenabzug nach Wechselkursverlusten

Wenn jemand zur Finanzierung einer vermieteten Immobilie ein Fremdwährungsdarlehen aufnimmt, das er wegen der ungünstigen Kursentwicklung später in einen Euro-Kredit umschuldet, dann kann er die Wechselkursverluste nicht als Werbungskosten von den Mieteinnahmen abziehen. Grundsätzlich kann ein Umschuldungsdarlehen steuerlich berücksichtigt werden, da der Veranlassungszusammenhang zur Vermietung fortbesteht. Allerdings sollten die Valuta des neuen Darlehens nicht über den abzulösenden Darlehensrestbetrag hinausgehen und die Umschuldung sich im Rahmen einer marktüblichen Finanzierung bewegen. Sei schon der Fremdwährungskursverlust nicht durch die Vermietung und Verpachtung veranlasst, so gelte dies erst recht für die Schuldzinsen zur Finanzierung dieses Verlusts, entschiedene die Richter des Bundesfinanzhofs. Mit der Umschuldung des Fremdwährungsdarlehens habe der Kläger den Kursverlust realisiert und bezahlt. Zur Finanzierung des erhöhten Rückzahlungsaufwands habe er Darlehensmittel in Anspruch genommen. Weder die erhöhten Rückzahlungsbeträge noch die auf deren Finanzierung entfallenden Schuldzinsen

könnten jedoch bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten abgezogen werden.

BFH
Urteil vom 12.03.2019
Az.: IX R 36/17

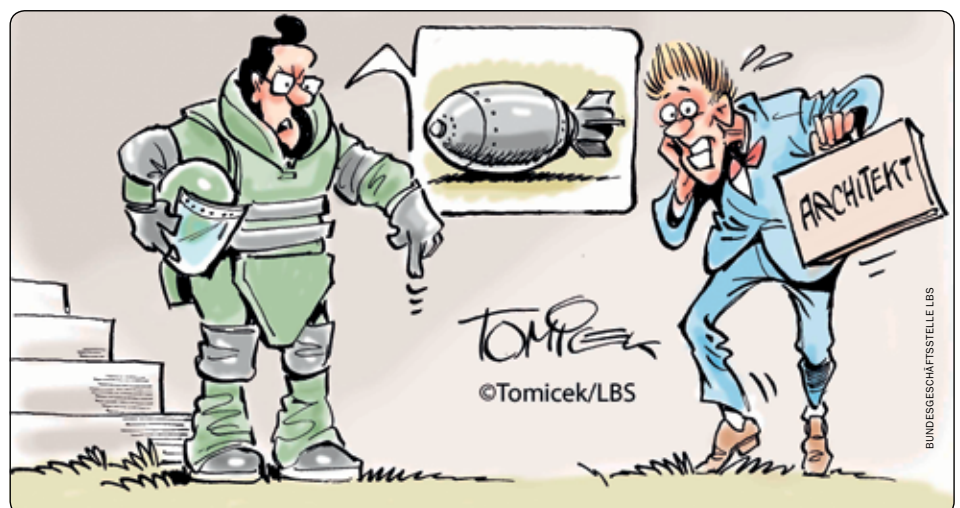
Streit um Betriebskosten

Vermieter sind verpflichtet, während eines laufenden Mietverhältnisses jährlich die Betriebskosten auf die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen abzurechnen. Das muss spätestens bis zum Ablauf des Jahres erfolgen, das der Abrechnungsperiode folgt. Um den Vermieter zur Abrechnung zu veranlassen kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht bei den laufenden Zahlungen ausüben. Wenn das Mietverhältnis vor dem Ende einer Abrechnungsperiode endet, scheidet eine solche Zurückbehaltung aus und der Mieter kann eine Rückzahlung fordern bzw. vor Gericht erstreiten. Schwieriger gestaltet sich die Situation allerdings, wenn Abrechnungsperioden bereits während des inzwischen beendeten Mietverhältnisses abgelaufen waren. Dann besteht für diese Zeiträume kein Rückforderungsanspruch mehr. Die Mieter hätten eben früher ihr Zurückbehaltungsrecht in Anspruch nehmen müssen, wurde höchstrichterlich festgestellt.

Bundesgerichtshof
Urteil vom 07.07.2021
Az.: VIII ZR 52/20

Juristische Streitfälle um die Fußbodenbeläge

Immobilien haben im übertragenen, aber auch im wortwörtlichen Sinne viel mit Bodenständigkeit zu tun. Denn mit der Qualität von Bodenbelägen wie Parkett, Laminat,



Fliesen und Teppich steht und fällt der Wert von Wohnungen und Häusern. Hier einige Urteile, in denen es unter anderem um das Abziehen von Dielen, um Asbestplatten unter dem Parkett und um den Austausch des Teppichs geht.

Ein Vermieter kann den Zustand einer vermieteten Wohnung nicht ohne weiteres eigenmächtig in wesentlichen Punkten verändern. So wurde bei der Terrasse einer Eineinhalbzimmerwohnung der Fliesen durch einen Holzbelag ausgetauscht. Der Mieter war damit nicht einverstanden. Er forderte im Rahmen der Instandsetzung eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und das Landgericht Berlin (**Urteil vom 07.09.2016; Az.: 65 S 315/15**) sah es ebenso. Einer der Hauptgründe für diese Entscheidung war die Tatsache, dass die Terrasse ein Drittel der Gesamtfläche der Wohnung ausmachte und somit den Charakter des Objekts prägte.

Wenn asbesthaltige Fußbodenbeläge saniert werden, muss bei den Arbeiten auf einen Aspekt geachtet werden: Es dürfen bei der Demontage keine asbesthaltigen Klebstoffreste übrigbleiben, die dann lediglich überdeckt oder versiegelt werden. Denn damit wären nach Meinung des Verwaltungsgerichts Arnshausen (**Urteil vom 08.11.2018; Az.: 6 K 7190/17**) weiterhin Schadstoffe vorhanden, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht.

Nach zehn Jahren ständigen Gebrauchs hat ein Teppich häufig seine besten Zeiten hinter sich. Deswegen steht einem Mieter ab diesem Zeitpunkt ein Austausch zu. Im konkreten Fall war der Teppich sogar bereits 18 Jahre alt. Nach einer Weigerung des Vermieters tauschte die Bewohnerin den Teppich selbst aus und forderte Kostenerstattung. Das Landgericht Berlin (**Urteil vom 07.03.2018; Az.: 64 S 184/17**) hielt das für angemessen und betrachtete auch einen Ausgleich „neu für alt“ an den Vermieter als nicht erforderlich.

Wohnungseigentümer sanierten ihr Badezimmer und entfernten dabei auch den Estrichbelag. Die darunter wohnenden Nachbarn vertraten die Meinung, bei einer solchen Maßnahme hätte gleichzeitig ein verbesserter Schutz vor Trittschall eingebaut werden müssen. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 16.03.2018; Az.: V ZR 276/16**) verneinte dies. Es seien unverändert die zur Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards gültig.

Können Dielenböden ein wohnwert-erhöhendes Ausstattungsmerkmal sein? Diese Frage beantwortete das Landgericht Berlin (**Urteil vom 11.02.2019; Az.: 65 S 214/18**) abschlägig. In den relevanten Beschreibungen der Qualitätsanforderungen

des örtlichen Mietspiegels sei das nicht erwähnt, deswegen könne in aller Regel keine Wohnwertsteigerung angenommen werden.

Die bloße Existenz asbesthaltiger Platten unter dem Parkett einer Mietwohnung verpflichtet den Eigentümer noch nicht zu einem Austausch des Bodenbelages. Das Landgericht Berlin (**Urteil vom 29.09.2015; Az.: 63 S 112/15**) erkannte keine Gefahr, so lange nichts von dem umweltschädlichen Stoff nach außen dringe. Könnten dagegen in der Raumluft asbesthaltige Fasern festgestellt werden, sei das etwas Anderes.

Kinder lieben es seit jeher, mit wasserlöslichen Kreiden auf den Gehwegplatten und im Eingangsbereich von Wohnanlagen den Boden zu bemalen. Das mögen manche Eigentümer und Verwalter als unschön empfinden. Sie haben jedoch nicht das Recht, gegen die Malereien mit Hochdruckreiniger vorzugehen und die Rechnung der Mutter des Kindes vorzulegen. So urteilte das Amtsgericht Wiesbaden (**Urteil vom 23.02.2007; Az.: 93 C 6086/05-17**). Es sei fraglich, ob man überhaupt von einer Verunreinigung sprechen könne oder es sich nicht um den normalen Mietgebrauch handle. Der Einsatz eines Hochdruckreinigers sei jedenfalls überzogen.

Wurde in einem Mietvertrag vereinbart, dass eine Wohnung mit frisch abgezogenen Dielen bezogen werden kann, so hat der Mieter auch einen Anspruch darauf. Im vorliegenden Fall hatte man das so abgesprochen, weil der alte Dielenboden deutliche Gebrauchsspuren aufwies. Das Landgericht Berlin (**Urteil vom 24.02.2015; Az.: 67 S 355/14**) verurteilte den Eigentümer dazu, für das Abschleifen des Bodens zu sorgen.

Schimmel als Grund für eine Mietminderung

Das Lüftungsverhalten in einer Wohnung hat maßgeblichen Einfluss darauf, ob Schimmel entstehen kann oder nicht. Deswegen kann ein Eigentümer von Mietern verlangen, dass sie sich entsprechend verhalten. Was aber ist, wenn der Eigentümer in einem von ihm verteilten Informationsblatt keine angemessene Empfehlungen zum Lüften gibt? Dann begründet das Landgericht Berlin bei Schimmelbefall Minderungsansprüche des Mieters in Höhe von 25 Prozent.

LG Berlin

Urteil vom 06.04.2021

Az.: 67 S 358/20

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

Haussanschrift: 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

Bezugs Hinweise:

– 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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