

Kurz gefasst

Keine Genehmigung zum Bau eines Atombunkers

So kritisch die Weltlage derzeit auch sein mag – trotzdem hat nicht jeder Bürger automatisch das Recht, in einer Umgebung mit Wochenendhäuschen einen atombombensicheren Bunker zu errichten. So lautet eine aktuelle Gerichtsentscheidung. Ein Grundstücksbesitzer wollte sich einen 90 Quadratmeter großen Atombunker zu-legen.



Dieser achteckige Bau sollte bis auf den Eingangsbereich komplett unter der Erde verschwinden und die Oberfläche anschließend wieder bepflanzt werden. Doch Bauvoranfrage und Bauvorbescheid wurden von den Behörden abgelehnt. Sie monierten, der Bunker füge sich nicht in die Umgebung ein. Dagegen klagte der Grundstücksbesitzer. Nach der Fertigstellung werde sich der Bau durchaus in die Nachbarschaft einfügen, behauptete er. Die Richter bestritten zwar nicht, dass es ein gestiegenes öffentliches Interesse an Schutzräumen gebe. Allerdings bestehe konkret die Gefahr, dass sich der Bunker als ein städtebaulicher Fremdkörper erweise. Ein fensterloser, unterirdischer Bau sei für eine Wochenendhausgegend untypisch. In der Folge könnten „ähnliche Bauwünsche“ aufkommen, was den Charakter der Siedlung zu verändern drohe.

Verwaltungsgericht Trier

Urteil vom 12.04.2022

Az.: 7 K 292/22.TR

Platz da bitte fürs Elektro-Auto

Bei der Versammlung einer Wohnungseigentümergeinschaft war beschlossen worden, dass in der Tiefgarage der Wohnanlage keine E-Autos abgestellt werden dürfen. Doch diese Entscheidung war juristisch nicht haltbar. Der Beschluss verstieß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Mehrheit der Eigentümer schien es bedenklich, dass künftig auch Elektro-

fahrzeuge in der Tiefgarage Platz finden. Unter anderem befürchtete die Versammlung die erhöhte Brandgefahr, die von dieser Art von Fahrzeugen ausgehe. Ein Mitglied der Gemeinschaft war mit dieser Entscheidung nicht einverstanden und klagte dagegen. Das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden lautet: Es sei gesetzlich geregelt, dass Eigentümer ein Recht auf eine Ladestation und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen haben. Das könne eine Mehrheit nicht einfach aushebeln, indem sie ein Abstellen des Fahrzeugs in der Garage untersage. Denn eine Ladestation, an der man nicht parken dürfe, sei sinnlos. Die Politik habe aber mit dem Gesetz zum Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität dazu beitragen wollen. Der Aspekt der Brandgefahr spiele angesichts der eindeutigen Rechtslage keine Rolle.

AG Wiesbaden

Urteil vom 04.02.2022

Az.: 92 C 2541/21

Auch bekannte Mängel muss der Verwalter prüfen

Selbst wenn den Wohnungseigentümern Mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt sind, entbindet dies den Verwalter nicht, sich selbst um diese Mängel zu kümmern. So lautet der Tenor eines höchstgerichtlichen Urteils. Der Fall: Nach einer fachmännischen Begutachtung der Balkonbrüstungen einer Wohnanlage und der Feststellung von Mängeln geschah jahrelang nichts. Die Angelegenheit kam zwar auf einer Eigentümerversammlung zur Sprache, aber über einzelne Ausbesserungsmaßnahmen hinaus verfiel die Substanz weiter. Am Ende musste dann doch zu einem deutlich höheren Preis eine Gesamtsanierung erfolgen. Die Gemeinschaft verklagte die Verwaltung deswegen auf 219.000 Euro Schadenersatz, die beiden ersten Gerichtsstufen verneinten dies jedoch mit Hinweis auf die Kenntnis der Eigentümer von der Sache. Der Bundesgerichtshof sah das anders. Es gehöre zu den Pflichten des Verwalters, sich eines solchen Mangels intensiver anzunehmen, wenn er davon wisse. Er müsse den Fall prüfen und Vorschläge unterbreiten, was unternommen werden könne. Dass die Mitglieder der Gemeinschaft ebenfalls Bescheid wüssten, entlaste ihn nicht.

BGH

Urteil vom 21.11.2019

Az.: V ZR 101/19

Depression befreit nicht von Steuer nach Hausverkauf

Erben einer Immobilie sind unter bestimmten Bedingungen von der Erbschaftssteuer befreit. Dazu gehört es, dass sie das Familienheim über einen Zeitraum von zehn Jahren selbst nutzen. Verkaufen sie vor Ablauf dieser Zeit, entfällt die Befreiung. Auch eine Krankheit reichte in einem konkreten Fall nicht aus, um eine Ausnahme zu begründen. Eine Erbin veräußerte auf ärztlichen Rat hin das Familienheim vor Ablauf der Zehn-Jahres-Frist. Das Objekt hatte zuvor jeweils zur Hälfte ihr und ihrem verstorbenen Ehemann gehört. Ursache für die Aufgabe der Immobilie waren eine Depressionserkrankung und Angstzustände – unter anderem deswegen, weil der Ehegatte in diesem Haus gestorben sei. Der Fiskus versagte daraufhin die zugesprochene Steuerbefreiung und ließ sich auch durch die genannten medizinischen Gründe für den Verkauf nicht überzeugen. Das Urteil: Von zwingenden Gründen für die Aufgabe des Objekts könne man hier nicht sprechen. Zwar sei die psychische Belastung ernst zu nehmen, doch

das Gesetz sehe eine strenge Auslegung vor. Demnach komme eine weitere Gewährung der Steuerbefreiung nur in Frage, wenn das Führen eines Haushalts in dem Objekt schlechthin unmöglich sei, zum Beispiel wegen einer Pflegebedürftigkeit.

FG Münster

Urteil vom 10.12.2020

Az.: 3 K 420/20 Erb

Revision beim Bundesfinanzhof

Az.: II R 1/21

Wie ist der Verkauf eines Mobilheims zu bewerten?

Wer nicht selbst genutzte Immobilien vor Ablauf eines Zehn-Jahres-Zeitraumes nach dem Erwerb weiterverkauft, der muss mit einer Besteuerung des Veräußerungsgewinns rechnen. Allerdings trifft diese Regelung nicht unbedingt auf sogenannte Mobilheime zu. Ein Steuerzahler erwarb ein Mobilheim, das auf einem Campingplatz abgestellt war. Das Objekt – ein Holzbau von 60 Quadratmetern ohne Bodenverankerung – vermietete er. Schon nach vier Jahren verkaufte er das Mobilheim wieder. Das zuständige Finanzamt war der Meinung, es handle sich hier um ein privates Veräußerungsgeschäft, das der Besteuerung unterliege. Denn schließlich habe der Betroffene beim Kauf auch Grunderwerbsteuer bezahlt. Selbst dieses Argument überzeugte die Richter des Niedersächsischen Finanzgerichts nicht. Auch wenn bewertungsrechtlich die Grunderwerbsteuer fällig gewesen sei, komme hier die Besteuerung des Veräußerungsgewinns nicht in Frage. Das Objekt befinde sich auf fremdem Grund und Boden.

Niedersächsisches Finanzgericht

Urteil vom 28.07.2021

Az.: 9 K 234/17

Revision vor dem BFH

Verfahren läuft

Az.: IX R 22/21

Instandhaltung einer „gefangenen“ Terrasse

Eine Terrasse, die nicht im Mietvertrag erwähnt ist, allerdings nur über eine bestimmte Wohnung erreicht werden kann, gilt als mitvermietet. Der Eigentümer ist daher auch für deren Instandsetzung verantwortlich. Man spricht von einer „gefangenen“ Terrasse, wenn der Zugang zu ihr einzig und alleine durch die Räume eines Mieters möglich ist. Sinnvollerweise kann sie deswegen

auch nur von diesem genutzt werden. Doch in einem Hamburger Rechtsstreit wurde die Sache dadurch etwas verkompliziert, dass die Terrasse im Mietvertrag nicht auftauchte. Der Eigentümer war der Überzeugung, er sei deswegen auch nicht für deren Unterhalt verantwortlich. Der Mieter hingegen wies darauf hin, schließlich sei dieser Freisitz vom Eigentümer in der Vergangenheit sogar als wohnwerterhöhend angepriesen worden.

Das Amtsgericht Hamburg entschied den Fall so: Die Terrasse sei klarer Bestandteil der Wohnung. Dafür spreche der Zugang zu ihr, aber auch einige andere Argumente seien nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu berücksichtigen – unter anderem die über längere Zeit geduldete Nutzung. Zudem habe sich der Eigentümer gegenüber den Mietern wortwörtlich über die „Pflege Ihrer Terrasse“ geäußert. Aus all diesen Gründen sei er für die ordnungsgemäße Instandhaltung der Terrasse verantwortlich.

AG Hamburg

Urteil vom 17.09.2021

Az.: 40b C 42/21

Versicherung muss für Wasserschaden zahlen

Ein Wasserschaden kann schnell sehr teuer werden. Das müssen Immobilienbesitzer zu ihrem Leidwesen immer wieder erfahren. In einem Fall, der in Nordrhein-Westfalen spielte, war aus einem 17 Jahre alten Wasseraufbereitungsgerät eine größere Menge an Wasser entwichen. Wegen des Alters dieses Geräts und der Materialermüdung machte die Versicherung eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht geltend und wollte nicht bezahlen. Der Versicherte sei verpflichtet gewesen, diese Wasseraufbereitung kontrollieren zu lassen. Die Richter des Oberlandesgerichts Düsseldorf sahen das anders. Eine schuldhaftige Verletzung der Pflichten liege nicht vor, denn das Gerät sei von einem Fachbetrieb ordnungsgemäß installiert worden und eine regelmäßige Wartung ausweislich des Benutzerhandbuchs nicht nötig. Mit einer Waschmaschine oder einem Geschirrspüler könne man die Konstruktion des Wasseraufbereiteters nicht vergleichen.

OLG Düsseldorf

Urteil vom

Az.: 24 U 294/20

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:

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: 125 €, (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 9,- € Porto- und Versandkosten)

– Digital-Abonnement: 113,00 €

– Jahresabonnement-Ausland: 140,00 €

(inkl. Porto- und Versandkosten)

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

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 62,50 € (inkl. MwSt., zzgl. 9,- € 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/agn zu finden. Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferungs- und 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 Bildproduktion:

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