Kurz gefasst

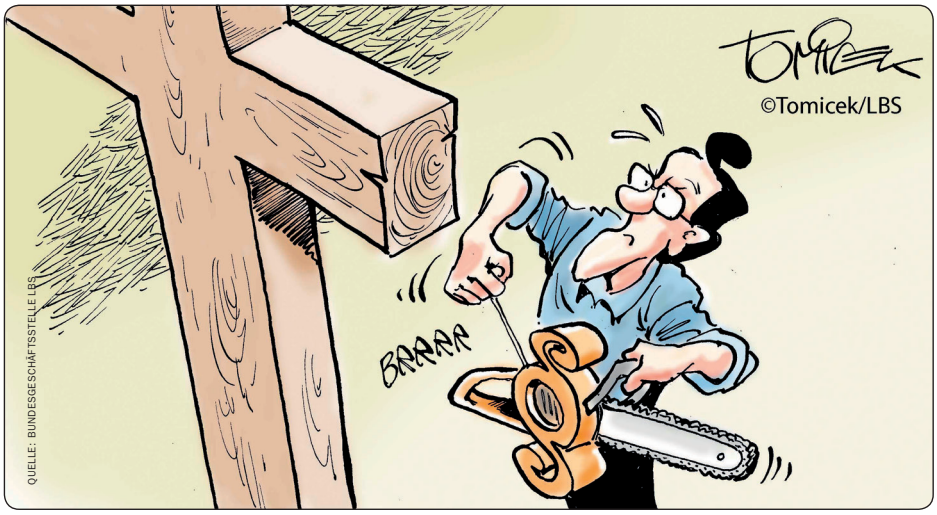
Verkauf einer Immobilie vor der Scheidung?

Trennen sich Eheleute, sollten sie während des Scheidungsverfahrens auch regeln, ob sie eine gemeinsame Immobilie veräußern oder einer von ihnen sie übernimmt. Werden sie sich nicht einig, kann ein Ehegatte unter engen Voraussetzungen bereits während der Trennungszeit eine Zwangsversteigerung der Immobilie gegen den Willen der Partnerin bzw. des Partners durchführen. Ein entsprechendes Urteil hat der Bundesgerichtshof gefällt. Die Wüstenrot Immobilien GmbH, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs hin.

Ein Ehepaar erwarb im Jahr 2017 ein Mehrfamilienhaus, das es mit seinen beiden Töchtern teilweise selbst nutzte und im Übrigen vermietete. Bereits im darauffolgenden Jahr zog der Mann aus und leitete die Scheidung ein. Da sich das Ehepaar über einen Verkauf der ihm gemeinsam gehörenden Immobilie auch drei Jahre nach der Trennung nicht einigen konnte, beantragte der Mann bereits vor Abschluss des Scheidungsverfahrens beim Amtsgericht die Zwangsversteigerung. Dagegen wehrte sich die Frau gerichtlich, kam damit aber nicht durch.

Laut der Entscheidung des BGH ist eine Teilungsversteigerung während eines laufenden Scheidungsverfahrens nur zulässig, wenn die antragstellende Person dringend auf ihren Anteil am Veräußerungserlös angewiesen ist und die Interessen der Ehepartnerin bzw. des Ehepartners und der gemeinsamen Kinder nicht überwiegen. Dabei sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Im entschiedenen Fall wertete das Gericht die Interessen des Mannes höher. Dieser sei dringend auf den Erlös aus der Veräußerung angewiesen, da er von Sozialhilfe lebte und nicht in der Lage war, die auf der Immobilie abgesicherten Kredite zu bedienen. Dagegen würde für die Frau und die Kinder ein Umzug keine besondere Härte darstellen, zumal die Familie erst seit Kurzem im Familienheim lebte. Da die Eheleute schon länger als drei Jahre getrennt lebten, hatten sie auch genügend Zeit, sich auf eine Veränderung einzustellen.

BGH
Urteil vom 16.11.2022
Az.: XII ZB 100/22
Quelle: Wüstenrot & Württembergische AG



Auch verdecktes Denkmal ist schutzwürdig

Selbst wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude so versteckt liegt, dass es von Passanten gar nicht gesehen werden kann, verliert es seinen besonderen Status nicht. Die Eigentümer müssen sich trotzdem an die Auflagen halten. Der Fall: Eine Wohnungseigentümergemeinschaft wollte an der Rückseite eines Gebäudes, das in der Kulturdenkmalliste eingetragen war, Stahlbalkone anbauen. Das lehnten die Behörden ab. Die Antragsteller verwiesen neben vielen anderen Aspekten zu ihren Gunsten darauf, dass dieses geschützte Objekt für Passanten von außen gar nicht zu sehen sei, sondern lediglich für die Nachbarn der angrenzenden Grundstücke. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg: Zwar sei die Einsehbarkeit der geschützten Fassade durch die umgebende Bebauung tatsächlich eingeschränkt. Trotzdem gebe es noch Blickwinkel, von denen aus „teilweise“ eine Einsicht möglich sei. Das hatte das Gericht bei einem Augenscheintermin festgestellt. Die Schutzwürdigkeit wurde deswegen nicht reduziert.

VGH Baden-Württemberg
Urteil vom 30.03.2020
Az.: 1 S 29/19

„Gedenkstätte“ im Garten ist nicht akzeptabel

Zwar besitzen Wohnungseigentümer gewisse Freiheiten darüber, was sie in ihrem Gartenanteil aufstellen und was nicht. Aber die Grenze des Erlaubten ist erreicht, wenn es sich dabei um ein riesiges Holzkreuz handelt. In einer Zweier-Eigentümergemeinschaft entschloss sich die eine Partei, auf ihrer Sondernutzungsfläche ein sieben Meter hohes Holzkreuz mit Betonsockel und einer Umrandung durch eine Lichterkette aufzustellen. Die Miteigentümerin ging dagegen vor, denn es handelte sich aus ihrer Sicht um eine für sie nachteilige bauliche Veränderung. Die zuständigen Richter beim Landgericht Düsseldorf entschieden folgendermaßen: Zum einen werde das Erscheinungsbild des Gartens verändert und erwecke den Eindruck einer Gedenkstätte. Zum anderen entstehe aufgrund der Massivität des Objekts auch der Eindruck, der Garten sei regelrecht „zugebaut“. Dieser „störende Fremdkörper“ müsse entfernt werden, entschieden die zuständigen Richter.

LG Düsseldorf
Urteil vom 22.06.2022
Az.: 25 S 56/21

Mieteraustausch ist in WG nicht immer möglich

In Wohngemeinschaften gehört es dazu, dass auch mal das eine oder andere Mitglied ausgetauscht wird. Insbesondere bei Studenten versteht sich das von selbst, denn manche wechseln den Studienort und andere machen zwischenzeitlich ihr Examen. Trotzdem bedeutet der Abschluss eines Mietvertrages mit einer Wohngemeinschaft noch nicht automatisch, dass ein Anspruch

auf Mieterwechsel gegenüber dem Eigentümer besteht. Vielmehr muss der Mietvertrag ausgelegt werden, wenn es in dieser Frage an einer konkreten Formulierung fehlt. Alleine die Tatsache, dass an eine WG vermietet wurde, bedeutet nach Ansicht der höchsten Instanz, dem Bundesgerichtshof, noch nicht, dass einfach so gewechselt werden darf.

BGH
Urteil vom 27.04.2022
Az.: VIII ZR 304/21

Rechtsfälle zu Immobilien und Malerarbeiten

Die Wandfarbe trägt viel zum Erscheinungsbild einer Immobilie bei. Das dürfte ein Grund dafür sein, warum Mieter und Eigentümer so häufig darüber ins Streiten kommen. Immer wieder ist umstritten, ob bestimmte kräftige Farben noch erlaubt sind oder nicht. Auch Glitzer-Zugaben und Sternenhimmel an der Decke kommen vor Gericht zur Sprache. Hier die Zusammenstellung einiger einschlägiger Urteil unter dem Motto „bunt, bunter am buntesten“.

Wenn der Eigentümer die Wände einer Mietwohnung im Zuge einer Schönheitsreparatur eigenmächtig in Hellblau statt wie vom Mieter gewünscht in Weiß streichen lassen möchte, dann kann das zu Problemen führen. Das Landgericht Berlin **(Urteil vom 19.11.2013; Az.: 67 S 372/13**) bezeichnete diesen Farbton als problematisch. Er schränke die Einrichtung der Wohnung farblich zu sehr ein.

Mieter dürfen sich, wenn sie die Wände streichen, auf die Produktangaben des Farbenherstellers und auf die fachkundige Beratung im Baumarkt verlassen. Dies bestätigte das Amtsgericht München **(Urteil vom 21.05.2015; Az.: 432 C 7911/15)**. Der Eigentümer hatte nach dem Auszug eines Paares 4.000 Euro Schadenersatz gefordert, weil die Farbe nicht geeignet sei. Doch gemäß der Herstellerangabe war sie durchaus für Innenräume vorgesehen und dies war für das Gericht maßgeblich.

Die Geschmäcker sind bekanntermaßen unterschiedlich. Wenn aber Mieter für die Wände Glitzerfarbe verwenden, dann geht das zu weit und sie müssen diese beim Auszug wieder entfernen. Das Amtsgericht Paderborn **(Urteil vom 03.12.2020; Az.: 57 C 44/20)** bezeichnete das Glitzerdekor als ungewöhnlich und nicht so neutral, wie es bei der Rückgabe einer (bei der ursprünglichen Übergabe weiß gestrichenen) Wohnung erforderlich sei.

Wenn in einer Klausel zu Schönheitsreparaturen festgelegt ist, dass die Innentüren gestrichen werden müssen, dann kann der Vermieter nicht stattdessen ein Abbeizen und Ölen der Türen verlangen. Dazu ist der Mieter nach Meinung des Landgerichts Berlin **(Urteil vom 06.07.2021; Az.: 65 S 292/20)** nicht verpflichtet, denn es war eindeutig in den Vereinbarungen nicht so vorgesehen.

Ein verwitterter Anstrich des Außenfensters begründet keinen Minderungsanspruch des Mieters. Denn dadurch ist der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung nicht eingeschränkt und es liegt im Regelfall auch kein optischer Mangel vor. Der vom Mieter geforderten Minderung um fünf Prozent konnte das Amtsgericht Berlin-Wedding **(Urteil vom 04.11.2014; Az.: 7 C 159/14)** deswegen nicht entsprechen.

Ein Sternenhimmel an der Decke mag von den Bewohnern einer Immobilie als schön empfunden werden, eine lila-grüne Bordüre an der Wand ebenfalls. Aber schon die nächsten Mieter finden das möglicherweise als höchst unpassend. Deswegen akzeptierte das Landgericht Krefeld **(Urte**il vo**m 25.08.2021; Az.: 2 S 26/20)** eine solche Übergabe nicht als renovierte Wohnung mit der Folge, dass die Mieter bei Auszug keine Schönheitsreparaturen durchführen mussten.

Die Wandfarbe Helllila hingegen galt dem Landgericht Halle/Saale **(Urteil vom 08.07.2021; Az.: 1 S 36/21)** als nicht so außergewöhnlich, dass sie dem Eigentümer bei einer Rückgabe nicht zugemutet werden könne. Von einer Sachbeschädigung durch das Streichen in dieser Farbe könne schon gar keine Rede sein. Grundsätzlich sei ein Mieter frei, „die Wände, je nach Mode, in beliebiger Art (zu) streichen“, hieß es im Urteil.

Manche Mieter beanspruchen die Wände sehr stark, indem sie alle paar Zentimeter einen Dübel setzen (hier: 50 bis 60 in einem Raum). Selbst wenn ihnen das nicht verboten werden kann, müssen sie doch beim Auszug die Löcher wieder füllen und überstreichen. Ist ein Eigentümer gezwungen, das zu erledigen, so kann er nach Ansicht des Amtsgerichts Mönchengladbach **(Urteil vom 02.08.2012; Az.: 11 C 329/11)** Schadenersatz fordern, der sich ganz wesentlich an den Kosten für die Farbe orientiert.

Ist in einem Mietvertrag davon die Rede, dass die Einbaumöbel gemäß Schönheitsreparaturklausel vom Mieter zu streichen seien, so ist das ungültig. Hier könne man von einem Übermaß sprechen, das dem Mieter abverlangt werde, urteilte das Landgericht Berlin **(Urteil vom 17.11.2015; Az.: 67 S 359/15)**.

Impressum

ivv immobilien vermieten & verwalten — huss

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, Redaktionsassistenz
Telefon 030 42151-336

Anzeigen:
E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de
Torsten Hanke, verantwortlich
Telefon 030 42151-206
Telefax 030 42151-670
Svenja Hentschel
Telefon 030 42151-456
Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2023

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

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

Bezugshinweise:
– 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/agb zu finden. Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferungspflicht, 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