Kurz gefasst

Versicherter bleibt auf Einbruchschaden sitzen

Ein Versicherungsnehmer hatte Wohnungs- und Tresorschlüssel von außen sichtbar in seinem Auto in einer Aktentasche liegen lassen – noch dazu mit Dokumenten, die seine Anschrift erkennen ließen. Kriminelle brachten die Schlüssel in ihren Besitz und stahlen aus der Wohnung Wertgegenstände und Bargeld in Höhe von über 64.000 Euro. Der Bestohlene forderte von seiner Hausratversicherung Schadenersatz und berief sich auf die „erweiterte Schlüsselklausel“ – also einen Einbruch nach vorherigem Schlüsseldiebstahl. Er konnte jedoch nicht nachweisen, dass er tatsächlich das Auto abgeschlossen hatte, es gab keine Aufbruchsspuren. Daraufhin wurde vom Bundesgerichtshof entschieden, dass die Versicherung keinen Schadenersatz leisten müsse.

BGH
Urteil vom 05.07.2023
Az.: IV ZR 118/22

Eigener Hausstand von jungen Berufseinsteigern?

Die doppelte Haushaltsführung ist eine Belastung, weil man als Berufstätiger an zwei Orten lebt und das im Alltag viel Aufwand bedeutet. Sie ist aber auch von Vorteil, weil zahlreiche damit verbundene Kosten steuerlich geltend gemacht werden können. De IVV stellt ein Urteil vor, in dem es um eine junge Arbeitnehmerin ging, die im elterlichen Haushalt ein Zimmer bewohnte. Der Fall: In der Regel gehen Gerichte bei jüngeren Arbeitnehmern, die unmittelbar nach der Berufsausbildung im Hause der Eltern ein Zimmer bewohnen und gleichzeitig am Beschäftigungsort noch eine Unterkunft haben, nicht von einer doppelten Haushaltsführung aus. Es sei zu vermuten, dass es sich nicht um einen eigenen Hausstand handelt, heißt es meist. So war es auch hier. Eine Tochter bewohnte weiterhin ihr früheres Jugendzimmer und war offenkundig in den Haushalt der Eltern eingegliedert. Am Arbeitsort besaß sie hingegen eine vollständig eingerichtete Wohnung. Außerdem sei sie ohne Unterbrechung seit ihrer Ausbildung bei den Eltern wohnhaft gewesen – ein Anzeichen dafür, dass keine Abnabelung stattfand. Das Urteil: Die Finanzrichter konnten keine doppelte Haushaltsführung erkennen. Sie verwiesen aber darauf, dass dies der Rechtsprechung zu Folge bei älteren, wirtschaftlich selbstständigen Kindern durchaus anders sein könne. In dieser Konstellation sei dem Grundsatz nach eher anzunehmen, dass Tochter oder Sohn den Haushalt gleichberechtigt mit den Eltern führen.

FG Münster
Urteil vom 07.10.2020
Az.: 13 K 1756/18

Trotz Sorgen kein Recht zur Grenzüberschreitung

Der Schutz des Eigentums wird im deutschen Recht großgeschrieben. Dazu gehört es auch, dass man das Grundstück des Nachbarn nur unter ganz bestimmten, sehr seltenen Umständen ungefragt betreten darf. Die Sorge, dass Bauarbeiten die Wurzeln der eigenen Pflanzen schädigen könnten, reicht dazu nicht aus. Auf einem Grundstück wurde ein Neubau errichtet, die entsprechende Baugenehmigung von Seiten des Amtes lag vor. Die Nachbarin sorgte sich, dass durch die Arbeiten die Wurzeln mehrerer Bäume geschädigt werden könnten, die sich auf ihrem eigenen Grundstück befanden. Deswegen betrat sie das Anwesen und behinderte dort die im Gang befindlichen Aushubarbeiten. Diesen Übergriff begründete sie damit, sie habe befürchten müssen, die Richtlinien zum Schutz der Bäume würden nicht eingehalten. Das Urteil: Das Betreten des Grundstücks sei eine klare Besitzstörung und damit unzulässig gewesen. So befand es das Amtsgericht. Auch die befürchteten Wurzelschädigungen seien keine taugliche Rechtsgrundlage für eine solche Selbsthilfe. Mögliche Ansprüche hätten gegebenenfalls mit Hilfe der Justiz durchgesetzt werden müssen.

AG Hannover
Urteil vom 26.10.2023
Az.: 435 C 8845/23

Tiefergelegte Garage verändert Gelände

Für den Bau einer Grenzgarage zum Nachbargrundstück hin gelten bestimmte Vorschriften bezüglich der Wandhöhe. Doch was ist, wenn dieser Neubau „tiefergelegt“ wird? Diese Frage musste die Fachgerichtsbarkeit beantworten. Als eine neue Grenzgarage errichtet wurde, grub man zuvor das Gelände auf dem Baugrundstück ab. Und es stellte sich die rechtliche Frage, ob nunmehr das neue, tiefere Bodenniveau als unterer Bezugspunkt maßgeblich sei oder vielleicht doch die tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche vor Beginn der Bauarbeiten. Der Verwaltungsgerichtshof entschied, dass man sich an dem neuen Bodenniveau der tiefergelegten Garage orientieren müsse. Das Gesetz lasse keinen Spielraum für eine weitergehende Berücksichtigung früherer Geländeverhältnisse.

VGH Baden-Württemberg
Urteil vom 21.07.2020
Az.: 8 S 702/19

Urteile zu Zweifelsfällen in Erbschaftsfragen

Eine Immobilie zu erben, das dürfte für viele Menschen ein markantes Ereignis ihres Lebens sein. Denn wahlweise hat man damit für sich persönlich eine Heimstätte gefunden oder ist seiner finanziellen Sorgen ledig. Doch nicht immer gestaltet sich das Erben reibungslos. Hier eine Zusammenstellung von Urteilen der Gerichte, die sich mit Zweifelsfragen rund um das Thema Immobilienerbe befassen.

Nächste Angehörige müssen innerhalb einer Frist von sechs Monaten in die geerbte Immobilie einziehen, wenn sie die Steuerbefreiung für ein Immobilienerbe in Anspruch nehmen wollen. Tun sie das nicht, wird bei ihnen nach Abzug der entsprechenden Freibeträge die Bezahlung von Erbschaftssteuer fällig. Eine Tochter ließ sich 18 Monate Zeit bis zum Einzug in die Immobilie der verstorbenen Mutter.

Das Finanzgericht Düsseldorf (**Urteil vom 10.03.2021; Az.: 4 K 2245/19**) beschied, das sei klar zu lang gewesen – selbst angesichts der Tatsache, dass sich die Renovierung hingezogen habe.

Ist es allerdings einem Erben aus gesundheitlichen Gründen unmöglich oder unzumutbar, das Familienheim zu beziehen oder die volle erforderliche Zeit zu bewohnen, dann verliert er die Erbschaftssteuerbefreiung nicht. Eine Tochter hatte das von ihrem Vater geerbte Einfamilienhaus bezogen, war dann



aber wegen schwerwiegender Hüft- und Bandscheibenprobleme wieder ausgezogen, da sie alleine keinen Haushalt mehr führen konnte. Der Bundesfinanzhof (**Urteil vom 01.12.2021; Az.: II R 18/20**) erkannte diese Argumente an.

Nicht immer geht die Regelung von Erbschaften unter den Familienangehörigen friedlich vonstatten. Immer wieder wird heftig gestritten. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 20.07.2020; Az.: NotZ(Brfg) 1/19**) entschied, dass die Behörden einen Notar von seinen Verschwiegenheitspflichten entbinden können, wenn ein enterbter Hinterbliebener das beantragt. Konkret ging es um einen Sohn, der erst bei der Eröffnung des Testaments von seiner Enterbung erfuhr und deswegen die beglaubigte Abschrift des Testaments einsehen wollte.

Kommt es zum Streit um die Bewertung von Nachlassgegenständen, zum Beispiel einer Immobilie, dann führt oft kein Weg an einer neutralen und fachkundigen Bewertung des Objekts vorbei. Das Landgericht Arnsberg (**Urteil vom 17.09.2021; Az.: 1 O 261/19**) entschied, dass ein Pflichtteilsberechtigter beim Verdacht auf eine zu niedrig angesetzte Summe ein solches Gutachten in Auftrag geben kann, um den genauen Wert feststellen zu lassen. Voraussetzung dafür ist, dass eine solche Beauftragung aus objektiv verständiger Sicht für den Auftraggeber erforderlich erscheinen musste. Die Kosten dafür muss ihm der eigentliche Erbe ersetzen.

Testamente werden von den Erblassern immer wieder mal geändert. Das bringen die wechselhaften Beziehungen von Menschen mit sich. Das Oberlandesgericht Köln (**Urteil vom 22.07.2020; Az.: 2 Wx 131/20**) musste sich mit einem Spezialfall befassen. Auf der Kopie eines eigenhändig geschriebenen und unterschriebenen Testaments waren handschriftlich Änderungen vorgenommen worden. Die Richter stellten fest, das sei nur gültig, wenn diese Korrekturen eigens die Unterschrift des Erblassers enthielten.

Der Ausschluss eines gesetzlichen Erben von seinem Pflichtteil ist an hohe Hürden geknüpft. Das gilt sowohl für die inhaltliche Begründung als auch für das formale Vorgehen. So ist zum Beispiel eine Körperverletzung, begangen am Erblasser, nicht automatisch für eine Entziehung des Pflichtteils ausreichend. Das Landgericht Frankenthal (**Urteil vom 11.03.2021; Az.: 8 O 308/20**) entschied, nicht jede im Affekt begangene Handlung erfülle die Voraussetzungen. Im konkreten Fall konnte die Art der Übergriffe nicht mehr genau rekonstruiert werden, der mutmaßliche „Täter“ behauptete, er habe sich nur verteidigt. Während des Verfahrens war von Schlägen und einer daraus resultierenden Prellung die Rede gewesen.

Umgekehrt kann ein Diebstahl von Bargeld durch den Pflichtteilsberechtigten zum Ausschluss vom Erbe führen. Hier waren es 6.100 DM (Tat ereignete sich 1992) gewesen, die der potenzielle Erbe an sich genommen hatte. Es kam deswegen sogar zu einer strafrechtlichen Verurteilung. Dem Oberlandesgericht Stuttgart (**Urteil vom 24.01.2019; Az.: 19 U 80/18**) reichte das aus, um die Entziehung des Pflichtteils zu akzeptieren.

Es kommt vor, dass nach dem Tode eines Erblassers in dessen Wohnung ein privatschriftliches Testament aufgefunden wird. Wenn ausgeschlossen werden kann, dass Dritte keinen ungehinderten Zugriff darauf hatten, gilt die Vermutung, dass Änderungen vom Erblasser stammen. Der Betroffene hatte ganze Passagen ausgestrichen, was das Oberlandesgericht München (**Urteil vom 13.10.2023; Az.: 33 Wx 73/23 e**) als Widerrufsabsicht betrachtete.

Quelle für sämtliche Urteile:
LBS Infodienst Recht & Steuern

Impressum

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 42151-480

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 42151-480
Svenja Hentschel
Telefon 030 42151-456
Telefax 030 42151-480

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2024

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