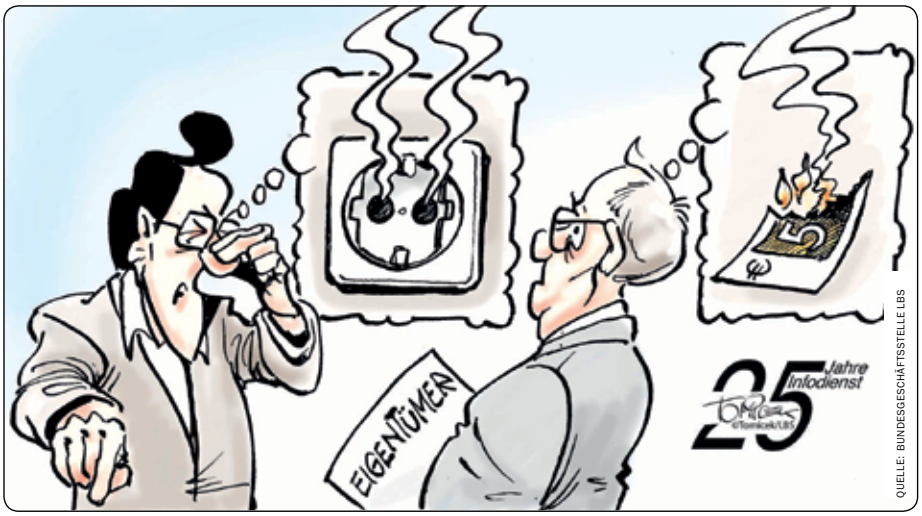
Kurz gefasst



Mieter muss für Elektriker nicht zahlen

Wenn der Mieter einer Wohnung subjektiv einen Schmorgeruch wahrnimmt und dies dem Eigentümer meldet, so muss er anschließend nicht für den ergebnislosen Einsatz eines Handwerksbetriebes zahlen. So hat es das Amtsgericht Berlin-Köpenick entschieden. Ein Mieter hatte den Eindruck, dass es in seiner Wohnung nach verschmorter Elektronik rieche. Diese Tatsache teilte er dem Eigentümer mit („Könnten Sie bitte einen Elektriker schicken?“), der seinerseits einen Fachbetrieb in das Objekt bestellte.
Die Überprüfung übergab allerdings keinerlei Hinweise auf einen Defekt. Anschließend stellte sich die Frage, wer für die Kosten in Höhe von rund 130 Euro aufkommen müsse. Das Gericht betrachtete die Mitteilung des Mieters als „eine bloße Anregung“ und nicht als eine Auftragserteilung. Diese sei durch Eigentümer bzw. Hausverwaltung erfolgt, weswegen von dieser Seite auch die Rechnung beglichen werden müsse. Eine Pflichtverletzung liege im Verhalten des Mieters nicht vor.
AG Berlin-Köpenick
Urteil vom 29.08.2024
Az.: 14 C 284/23

Beschlussersetzung für Fahrstuhl

Der nachträgliche Einbau eines Fahrstuhls in einen Altbau gilt vielen Eigentümern als erstrebenswert, weil sich dadurch der Nutzwert einer Immobilie wesentlich erhöht. Insbesondere ist das dann der Fall, wenn beim Antragsteller erhebliche körperliche Beeinträchtigungen vorliegen, die das Treppensteigen erschweren. Eigentümer einer Dachgeschosswohnung wollten vor Gericht eine sogenannte Beschlussersetzung erzwingen, weil die übrigen Eigentümer einen Aufzugeinbau abgelehnt hatten. In zweiter Instanz entschied das Landgericht, dass mangels vorliegender baurechtlicher Genehmigung die gewünschte Beschlussersetzung (noch) nicht möglich sei, wohl aber ein Grundlagenbeschluss unter Vorbehalt der Klärung der noch offenen baurechtlichen Frage.
LG Frankfurt/Main
Urteil vom 01.08.2024
Az.: 2-13 S 581/23

Kosten für Gebäudeabbruch sind Werbungskosten

Wenn der Abbruch eines Gebäudes erfolgt, um das Grundstück als Bauplatz verkaufen zu können, sind die Ausgaben dafür als Werbungskosten bei einem privaten Veräußerungsgeschäft abziehbar. Diese Meinung vertrat die Finanzgerichtsbarkeit. Ein Ehepaar hatte ein Grundstück erworben, das aus mehreren Flurstücken bestand. Auf einem davon errichteten das Paar ein Wohnhaus, das zu eigenen Zwecken diente. Ein anderer Teil des Grundstücks sollte nach dem Abbruch des sich darauf befindlichen alten Gebäudes verkauft werden. Die Abbruchkosten beliefen sich auf 44.000 Euro. Der Fiskus wollte nur einen Teil davon anerkennen, weswegen die Sache vor Gericht entschieden werden musste. Das Urteil: Das Vorgehen des Paares erfülle die Voraussetzungen für Werbungskosten, beschied das Finanzgericht. Das seien „grundsätzlich alle durch ein Spekulationsgeschäft veranlassten Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Wirtschaftsgutes gehören“.
FG Düsseldorf
Urteil vom 02.02.2021
Az.: 10 K 3253/17 E

Wasserleitungen sind zu leeren und abzusperren

Beim längeren Leerstand eines Gebäudes empfiehlt sich während der Frostzeiten dringend eine Absperrung bzw. Leerung der wasserführenden Leitungen. Geschieht das nicht, so kann die Wohngebäudeversicherung die Leistungen kürzen. Ein Haus war im Herbst und Winter (zwischen November und Januar) monatelang nicht bewohnt. Als fatal erwies es sich, dass die Wasserleitungen nicht ausreichend gesichert waren. Die Verantwortlichen hatten sie weder geleert noch abgesperrt. Lediglich die Raumtemperatur wurde auf rund zehn Grad gehalten und es gab dem Vernehmen nach gelegentliche Kontrollen. Das verhinderte jedoch nicht Frostaufplatzungen und Folgeschäden in Höhe von über 100.000 Euro. Die Versicherung verweigerte die Regulierung mit der Begründung, die Vorsorgemaßnahmen seien nicht ausreichend gewesen. Das Oberlandesgericht entschied, hier sei eine Kürzung der Leistungen um 75 Prozent angemessen. Es habe sich um grob fahrlässiges Verhalten gehandelt und es liege von Seiten des Eigentümers „ein hohes Maß an Vorwerfbarkeit“ vor. Man könne fast von einem leichtfertigen Vorgehen sprechen, wenn eine Immobilie derart ungesichert bleibe.

OLG Frankfurt
Urteil vom 07.08.2024
Az.: 7 U 251/20

Beschaffenheit der gekauften Wohnung

Wenn ein Kaufgegenstand in einem Vertrag als „Wohnung“ bezeichnet wird, dann beinhaltet dies noch nicht zwingend eine Beschaffenheitsgarantie für die baurechtliche Unbedenklichkeit. Der Fall: Die Klägerin hatte nach Besichtigung das Sondereigentum an einer „Wohnung“ zum Kaufpreis von 330.000 Euro erworben. Es wurde ein Haftungsausschluss vereinbart. Später stellte sich heraus, dass für das Objekt keine Baugenehmigung vorlag. Die Klägerin wollte das Geschäft rückgängig machen, weil sie sich hintergangen fühlte.

Das Urteil: Durch zwei Gerichtsinstanzen hindurch wurde die Klage abgelehnt. Einerseits habe die Käuferin freiwillig auf ihre Gewährleistungsrechte verzichtet. Andererseits könne man der Verkäuferin nicht nachweisen, dass sie den Tatbestand arglistig verschwiegen habe. Sie selbst habe 14 Jahre in dieser Wohnung gewohnt und nach eigenen Angaben von diesem rechtlichen Makel nichts gewusst.

OLG Frankfurt
Urteil vom 31.10.2023
Az.: 6 U 210/22

Wenn Senioren vor Gericht um ihre Rechte streiten

Wir leben in einer alternden Gesellschaft. Spätestens mit dem Eintritt der „Boomer“ in den Ruhestand ist das für alle sichtbar. Nicht nur die Gesellschaft, sondern auch die Rechtsprechung muss sich darauf einstellen, dass immer mehr Menschen altersbedingte Probleme haben – auch beim Wohnen. Diese Auswahl an Gerichtsurteilen spiegelt diese Problematik. Die Spanne reicht von hohem Alter als Hinderungsgrund für eine Eigenbedarfskündigung bis zu baurechtlichen Fragen im Hinblick auf Wohnanlagen für Senioren.

Ältere Menschen sind häufig nicht mehr so beweglich und reaktionsschnell – zum Beispiel dann, wenn sie einen Fahrstuhl benutzen müssen. Eine fast 90-jährige, auf einen Rollstuhl angewiesene Frau war von einer Aufzugstür eingeklemmt und verletzt worden. Die Betreiber der Senioreneinrichtung wiesen darauf hin, dass der Fahrstuhl regelmäßig gewartet und seit 25 Jahren unfallfrei betrieben werde, außerdem verfüge er über eine Lichtschranke und Bewegungssensoren. Das Oberlandesgericht Düsseldorf akzeptierte das als ausreichende Vorsichtsmaßnahmen (**Urteil vom 26.04.2016**; **Az.: I-24 U 144/15**).

Nur weil jemand Pensionär ist, stellt er nicht gleich automatisch jede Erwerbstätigkeit ein. So arbeitete ein Gutachter im Ruhestand noch gelegentlich weiter und machte dafür ein Arbeitszimmer im Keller seines Hauses geltend. Der Bundesfinanzhof (**Urteil vom 11.11.2014**; **Az.: VIII R 3/12**) urteilte, besagter Raum sei der Mittelpunkt seiner Berufstätigkeit, er verfüge über ein Fenster sowie eine Heizung und sei möbliert. Damit seien drei entscheidende Bedingungen für die steuerliche Anerkennung von Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer erfüllt. Der Bauherr einer Wohnanlage, in der sich unter anderem altengerechte Wohnungen befinden, muss keine Außentreppe als zweiten Rettungsweg errichten. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (**Urteil vom 05.02.2015**; **Az.: 2 BV 14.1202**) entschied dies so, weil es sich hier um keinen Sonderbau wie ein Altenwohnheim handle und deswegen kein vergleichbares Gefahrenpotenzial vorherrsche.

Ein Wohngeldempfänger kann sich nicht auf Vertrauensschutz berufen und darf das Wohngeld nicht behalten, wenn er für den Zeitraum, für den Wohngeld gewährt worden ist, nach der Wohngeldgewährung nachträglich eine Erwerbsminderungsrente erhält. Im konkreten Fall, den das Verwaltungsgericht Koblenz (**Urteil vom 21.12.2021**; **Az.: 3 K 617/21**) verhandelte, war es um Wohngeld als Lastenzuschuss

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 42151-480

Herausgeber:
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Huss, 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:
8 Ausgaben plus ein Sonderheft im Oktober

Bezugshinweise:
– Jahresabonnement-Inland: 125,10 €, (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 9,– € Porto- und Versandkosten)
– Digital-Abonnement: 112,50 €
– Jahresabonnement-Ausland: 140,40 € (inkl. Porto- und Versandkosten)
– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)
– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 62,55 € (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