

## Kurz gefasst

### Sofort abzugsfähig: Kosten durch Brandschäden

In einem Rechtsstreit ging es um die Frage, wie Renovierungskosten an einem Gebäude nach einem Brandfall steuerlich einzuschätzen sind – als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder als anschaffungsnahe Herstellungskosten? Die Finanzgericht Düsseldorf fällt eine salomonische Entscheidung. Der Fall: Ein Jahr nach dem Erwerb einer mangelbehafteten Immobilie wurde dieses Gebäude durch einen Brand erheblich beschädigt. Die Eigentümer machten in ihrer Einkommensteuererklärung anschließend Erhaltungsaufwendungen für Brandbeseitigung sowie gleichzeitig sonstige Renovierungskosten geltend, was den Vorteil der sofortigen steuerlichen Abzugsfähigkeit als Werbungskosten mit sich gebracht hätte. Der Fiskus hingegen ging davon aus, dass längerfristig absetzbare anschaffungsnahe Herstellungskosten vorlägen. Das Urteil: Das Finanzgericht befasste sich detailliert mit den Ausgaben und splittete sie auf. Nur die Beseitigung der Brandschäden gelte als Werbungskosten. Dieser Zustand sei unvorhersehbar gewesen und eindeutig erst nach dem Erwerb entstanden. Der Rest der Arbeiten, der nichts mit dem Brand zu tun habe, müsse als anschaffungsnahe Herstellungskosten bewertet werden.

**FG Düsseldorf, Urteil vom 28.11.2023**

**Az.: 10 K 2184/20**

**Nichtzulassungsbeschwerde Bundesfinanzhof,**  
**Az.: IX B 2/24**

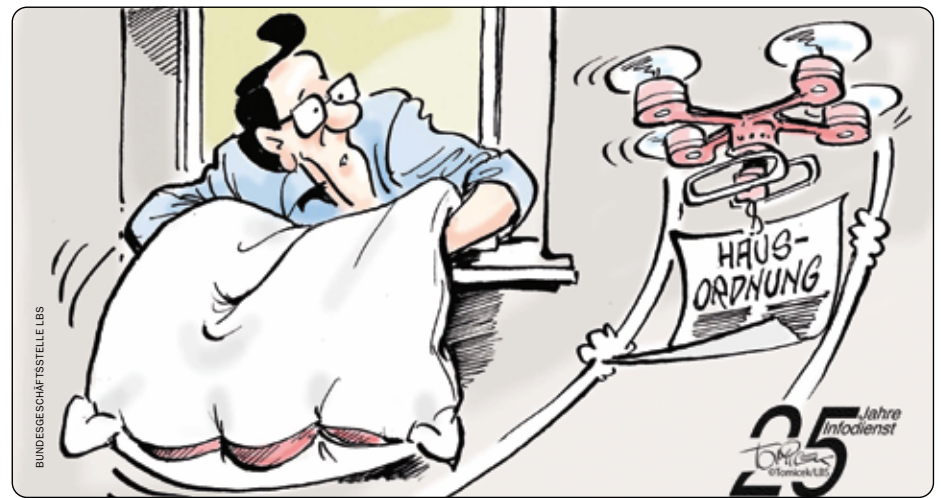
### Barrierefrei ja, aber mit Augenmaß

Es ist gesetzlich abgesichert, dass in ihrer Mobilität eingeschränkte Mieter einer Immobilie einen Anspruch auf einen barrierefreien Umbau haben. Betroffene müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllen, wenn sie solche Maßnahmen durchsetzen wollen. Daran hielt sich ein Mieter nicht, als er vom Eigentümer die Zustimmung zu einer bodengleichen Dusche in seinem Badezimmer forderte. Der Eigentümer verwies ihn darauf, dass dieses Vorhaben im konkreten Fall erhebliche Auswirkungen auf die Bausubstanz der Geschosssdecke haben werde. Er verweigerte seine Zustimmung. Das zuständige Gericht stimmte ihm zu.

Der Mieter habe nicht dargelegt, dass die Barrierefreiheit nicht auch auf andere, weniger belastende Weise zu erreichen sei. Wer umstrittene Maßnahmen plant, die in die Substanz einer Immobilie eingreifen, sollte also von Anfang an andere Methoden prüfen und die Alternativlosigkeit seiner eigenen Pläne darlegen.

**LG Wuppertal, Urteil vom 29.08.2023**

**Az.: 8 S 5/23**



### Ärger um Bettwäsche auf dem Fensterbrett

Für viele Menschen gehört es einfach zum Tagesablauf, das morgendliche Auslüften ihrer Bettwäsche am Fensterbrett. Dieses Ritual kann im Regelfall auch nicht untersagt werden. Die Beklagten wohnten im ersten Stock eines Hauses. In jahrzehntelanger Übung hatten sie sich daran gewöhnt, Kopfkissen und Zudecken über die Fensterbrüstung des geöffneten Schlafzimmerfensters zu legen. Das gefiel allerdings den Nachbarn unter ihnen nicht. Sie beriefen sich auf die Hausordnung, in der es hieß, aus den Fenstern dürfe „nichts geworfen, geschüttet oder geschüttelt“ werden. Sie befürchteten, Staub und Haare aus dem Bettzeug könnten in ihre eigenen Wohnräume eindringen. Das Gericht prüfte die Umstände und kam in seinem Hinweisbeschluss zu dem Ergebnis, es liege ein sozial adäquates Verhalten vor, wenn man die Bettwäsche auf diese Weise lüfte. Auf das Sondereigentum der Erdgeschossbewohner werde dadurch nicht eingewirkt.

Selbst wenn sich einzelne Haare oder Staubpartikel lösen sollten, stelle das lediglich eine zu vernachlässigende, sehr geringfügige Beeinträchtigung dar.

**LG Karlsruhe, Urteil vom 04.12.2023**

**Az.: 11 S 85/21**

### Größere Terrasse – höhere Grunderwerbsteuer

Können Kosten für nachträglich mit dem Bauträger vereinbarte Sonderwünsche eine grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung darstellen? Mit dieser Frage musste sich

die höchste finanzgerichtliche Instanz auseinandersetzen. Der Fall: Nach dem Erwerb, aber noch vor der Errichtung eines Gebäudes, vereinbarten ein Bauträger und sein Kunde einige zusätzliche Arbeiten, unter anderem eine Vergrößerung der bereits vorgesehenen Terrasse. Dadurch verteuerte sich natürlich das Projekt und das Finanzamt war der Meinung, dies müsse auch in die Berechnung der Grunderwerbsteuer einfließen. Der Steuerzahler argumentierte, es handle sich um Mehrleistungen nach Beurkundung des Kaufvertrages, die keine Verbindung zu diesem hätten. Die Finanzrichter schlossen sich der Argumentation der Finanzverwaltung an. Hier liege ein rechtlicher Zusammenhang mit dem Erwerbsgeschäft vor, wie er sich aus der Vertragsauslegung durch das Finanzgericht unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles ergebe. Deswegen sei die höhere Grunderwerbsteuer zu bezahlen.

**Bundesfinanzhof, Urteil vom 30.10.2024**

**Az.: II R 18/22**

**Vorinstanz: Niedersächsisches Finanzgericht,**  
**Az.: 7 K 208/19, Az.: 5 U 140/23**

## Nachbarschaftsstreit: Trampolin als Ausguck

Es waren nicht die Geräusche, die einen Grundstückseigentümer bei der Nutzung eines Trampolins durch seine Nachbarn störten, sondern etwas anderes. Der Betroffene wollte nicht, dass die Hobbysportler bei der Benutzung ihres Turngerätes über den Zaun und damit in sein Anwesen blicken konnten. Er klagte vor Gericht dagegen und hatte damit zum Teil Erfolg. Das Trampolin durfte grundsätzlich bleiben, musste aber etwas versetzt werden, weil es wegen seiner Höhe

(2,80 Meter mit Netz) zu nahe an der Grundstücksgrenze stand. Konkret musste es um knapp zwei Meter vom Gartenzaun entfernt werden, um einen angemessenen Abstand zu haben. Die Frage der „verbotenen“ Aussicht betrachtete das Gericht nicht als Problem. Beim Trampolinspringen handle es sich grundsätzlich um ein sozialadäquates und damit erlaubtes Verhalten in privaten Gärten.

**OLG Brandenburg, Urteil vom 19.09.2024**  
**Az.: 5 U 140/23**

## Urteile zu Zimmerdecke, Dach und Oberlicht

Es ist kein Alltagsblick, der Blick nach oben – hoch zur Zimmerdecke oder gar auf das Dach einer Immobilie. Aber manchmal ist er nötig. Zum Beispiel dann, wenn es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung um diese Materie kommt. Die Bewohnerin einer Immobilie fühlte sich durch Nähmaschinen Geräusche von oben gestört – und zwar dermaßen, dass sie ihrerseits immer wieder mit einem Gegenstand gegen die Decke klopfte, um auf ihren Unmut hinzuweisen. Dieses Vorgehen hielt das Amtsgericht München (**Urteil vom 18.08.2023; Az.: 173 C 11834/23**) für unangemessen und sprach der Nachbarin von oben ein Schmerzensgeld in Höhe von 300 Euro zu. Es sei nicht statthaft, die Nachtruhe anderer auf diese Weise zu stören. Auch dann nicht, wenn man der Meinung sei, in „Notwehr“ gehandelt zu haben.

Wenn sich Waschbären im Dachboden einnisten, dann ist das nach Auskunft derjenigen, die das schon einmal erlebt haben, eine kaum zu steigernde Belästigung. Hier hilft nichts anderes, als die Tiere mit erheblichem Aufwand zu vergrämen. Ein Hausbesitzer forderte Schadenersatz von einer Sanitärfirma, deren Beschäftigter bei Arbeiten einen Zugang zum Dach nicht geschlossen habe. Das Landgericht Frankfurt/Main (**Urteil vom 17.05.2024; Az.: 2-02 O 578/23**) konnte nicht erkennen, dass der Handwerker irgendwelche Pflichtverletzungen begangen habe, zumal er als Installateur für das fachgerechte Verschließen einer Holzverkleidung gar nicht qualifiziert sei.

Dachbegrünungen sind in Mode. Doch wann können – ähnlich wie bei einem Garten – die Kosten dafür auf die Mieter umgelegt werden? Das Amtsgericht Köln (**Urteil vom 01.03.2016; Az.: 206 C 232/15**) stellte fest, dass jedenfalls dann ein Umlegen nicht möglich sei, wenn die Dachbegrünung gar nicht von außen einsehbar sei.

Es gibt eine gewisse natürliche Konkurrenz zwischen der Installation von Solaranlagen

und dem Denkmalschutz. Nicht alles, was im Sinne der erneuerbaren Energien ist, finden auch die Denkmalschützer gut. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (**Urteil vom 27.11.2024; Az.: 10 A 2281/23**) betonte in einem Urteil, dass das Interesse an der Errichtung einer Solaranlage regelmäßig den Belangen des Denkmalschutzes vorgehe. Dies gelte allemal dann, wenn wie hier die nach der Denkmalschutzsatzung ausgewiesenen erhaltenswerten Blickbezüge nicht erheblich beeinträchtigt würden.

Wenn Risse an der Wohnzimmerdecke entstehen, dann mag sich die Frage stellen, ob deren Beseitigung als Schönheitsreparatur durch den Mieter durchzuführen ist oder in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt. Das Landgericht Berlin (**Urteil vom 07.02.2017; Az.: 67 S 20/17**) sah den Eigentümer in der Pflicht, denn es handle sich bei derartigen Rissen klar um Substanzschäden.

Ein Oberlicht in einem Raum ermöglicht zwar Lichtzufuhr, nicht aber einen Austausch der verbrauchten Luft mit Frischluft. Letzteres ist jedoch ein erkennbarer Zweck eines Fensters. Deswegen kann ein Oberlicht in einem Badezimmer ein herkömmliches Fenster nicht ersetzen, befand das Amtsgericht Berlin-Mitte (**Urteil vom 25.01.2024; Az.: 6 C 45/23**) in einem Zivilverfahren. Es ging um eine Klage bezüglich der Mietpreisbremse.

Ein Handwerker hatte im Auftrag eines Hausherrn dessen Flachdach repariert. Dazu waren unter anderem Heißklebearbeiten nötig. Dabei kam es zu einem Brand, der auch auf das Nachbaranwesen übergriff und dort enorme Schäden verursachte. Die Dachdeckerfirma war jedoch zwischenzeitlich insolvent, der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 09.02.2018; Az.: V ZR 311/16**) entschied aber, dass auch der Hauseigentümer für den Schaden haften müsse.

Quelle: *LBS Infodienst Recht & Steuern*

## Impressum



[www.ivv-magazin.de](http://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](mailto:ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de)  
Thomas Engelbrecht, verantwortlich

Martina Eisinger, Redaktionsassistentin  
**Telefon** 030 42151-336

**Anzeigen:**

**E-Mail:** [ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de](mailto: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](mailto:ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de)

**Leserservice:**

**E-Mail:** [leserservice@hussmedien.de](mailto:leserservice@hussmedien.de)

**Telefon** 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232

**Online-Leserservice:** [www.leserservice.hussmedien.de](http://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](http://www.huss.de/agb) zu finden.

Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferpflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisänderungen 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 Grundbesitzersvereins 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](mailto: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. Warenamen 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**