



Grenzhecke muss Eigentümer stützen

Dehnt sich eine Grenzhecke nach jahrelangem Wuchs deutlich auf das Nachbargrundstück aus, so muss der Eigentümer diese beschneiden, wenn sein Nachbar dies wünscht. Ein Hauseigentümer hatte seinen Maschendrahtzaun mit einer Ligusterhecke umpflanzt. Im Laufe der Jahre hatte sich die mittlerweile drei Meter hohe Hecke mitsamt dem Zaun deutlich auf das Nachbargrundstück ausgebreitet. Die Bitte um Zurückschneiden der Hecke empfand der Eigentümer als schikanös, schließlich handle es sich um eine „gemeinsame Grenzeinrichtung“.

Diesem Argument folgten jedoch die Richter am Landgericht Coburg nicht. Nach einer Ortsbesichtigung gaben sie dem eingeklagten Nachbarn Recht (Aktenzeichen 33 S 116/05). Die Beseitigung dieses Zustandes sei keine unverhältnismäßige Härte und mit einfachen und geringen Kosten zu bewerkstelligen. (Quelle Bausparkasse)

Schimmel und Steuern

Wer feststellt, dass seine Immobilie asbestverseucht und damit gesundheitsgefährdend ist, kann die Kosten für die Sanierung als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen. Beim Auftreten von Schimmelpilzen ist das laut Oberfinanzdirektion München, (Aktenzeichen S 2284 – 1 St 41 M) jedoch nicht möglich.

Konkret stellte ein Immobilienbesitzer fest, dass die Wände seines Anwesens vom Schimmelpilz befallen sind. Die Kosten für die aufwendige Sanierung wollte er in seiner Steuererklärung als Kosten aus außergewöhnlichen Belastungen absetzen. Doch die Oberfinanzdirektion München befand: Das Auftreten von Schimmelpilzen sei auf ein Verschulden des Eigentümers oder Mieters zurückzuführen, weil dieser die Immobilie falsch oder mangelhaft belüftet hätte. Oder es handle sich um ein Verschulden des Bauträgers. In all diesen Fällen könne man deswegen keine außergewöhnliche Belastung geltend machen. Ein kleiner Trost

für die betroffenen Eigentümer: Handelt es sich um ein vermietetes Objekt, kommt eine Anrechnung bei den Werbungskosten infrage.

(Infodienst
Recht und Steuern der LBS)

Vermieter haftet nicht für Mieter

Ein Vermieter muss nicht für Schäden haften, die sein Mieter an benachbarten Immobilien anrichtet. Durch einen vom Mieter verursachten Brand wurde auch die Fassade des Nachbarhauses beschädigt. Der Eigentümer der angrenzenden Immobilie nahm daraufhin den Vermieter des Mieters als „Störer“ in Regress und verlangte von ihm die Erstattung seiner Schadensbeseitigungskosten.

Der Bundesgerichtshof konnte jedoch keine Anspruchsgrundlage erkennen (Aktenzeichen V ZR 26/05). Für eine Brandstiftung seines Mieters hat der Vermieter nicht einzustehen. Er kann für Störungshandlungen seines Mieters nur verantwortlich gemacht werden, wenn er dem Mieter den Gebrauch der Wohnung mit der Erlaubnis zu störenden Handlungen überlassen hätte oder es unterließe, den Mieter von dem vertragswidrigen, fremdes Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch der Mietsache abzuhalten. Das ist hier aber nicht der Fall. Dass der Vermieter die Wohnung seinem Mieter nicht mit der Erlaubnis zu feuergefährlichem Verhalten überlassen hat, liegt für die Richter klar auf der Hand.

(Quelle Bausparkasse)

Grundsteuergesetz ist verfassungskonform

Das Grundsteuergesetz insgesamt und das Verfahren zur Erhebung der Grundsteuer verstoßen nicht generell gegen das Grundgesetz. Diesen Schluss erlaubt ein jüngst vom Bundesverfassungsgericht gefasster Beschluss. Vor einiger Zeit war unter dem Aktenzeichen 1 BvR 311/06 Verfassungsbeschwerde erhoben worden, mit der Absicht, das gesamte Grundsteuergesetz und das Verfahren zur Erhebung der Grundsteuer auf den

Prüfstand zu stellen. Das Gericht hat nun jedoch beschlossen, die Beschwerde nicht zur Entscheidung anzunehmen. Widersprüche und Einsprüche, die sich ausschließlich auf dieses Verfahren stützen, dürften daher vermutlich abgelehnt werden.

Zwischenzeitlich wurde auch eine weitere Verfassungsbeschwerde zum Thema Grundsteuer bei selbstgenutztem Wohneigentum mit dem Aktenzeichen 1 BvR 1644/05 ohne Begründung abgelehnt. Einsprüche oder Widersprüche gegen Grundsteuer- und Einheitswertbescheide beziehungsweise Grundsteuermessbescheide, die auf dieses Verfahren gestützt wurden, dürften damit keine Chance haben.

(Wüstenrot)

Falscher Ton kostet Maklerprovision

Beleidigt ein Makler am Telefon seine Kunden, so kann er seinen Anspruch auf Provision verlieren. Das Oberlandesgericht Hamm sah hierin eine schwerwiegende Pflichtverletzung gegenüber seinen Vertragspartnern. Ein Ehepaar plante einen Immobilienkauf und schaltete dafür einen Makler ein. Ein geeignetes Objekt wurde gefunden und eine entsprechende Courtage für den Makler vereinbart, falls es zum Abschluss eines Kaufvertrags kommen sollte.

Um entsprechende Finanzierungsgespräche mit der Bank führen zu können, bat das Ehepaar den Makler mehrmals um Unterlagen über die Immobilie. Nach einigen Telefonaten verlor der Makler jedoch die Geduld und bezeichnete die Frau als „zu dämlich“, um zu begreifen, dass es keine Unterlagen gäbe. Daraufhin wickelten die Eheleute den Kauf über einen anderen Makler ab. Der erste Makler bestand jedoch auf Zahlung seiner Provision.

Die Richter entschieden aber zugunsten des Paares. Zwar habe der Makler Leistungen erbracht, für die üblicherweise eine Provision zu zahlen sei. Doch die Beleidigung war eine schwerwiegende Pflichtverletzung gegenüber dem Kunden, daher habe er seinen Provisionsanspruch verwirkt.

(Quelle Bausparkasse)