



## Recht und Steuern

### Treppenlift für Senioren

Besitzer einer Eigentumswohnung möchten diese oft möglichst lange selbst nutzen können – auch im hohen Alter. Doch oft machen es körperliche Gebrechen unmöglich, die Stufen bis ins zweite oder dritte Stockwerk zu bewältigen. In solchen Fällen tendiert die Justiz dazu, den Einbau eines Treppenlifts zu gestatten. Das gilt auch dann, wenn die Nachbarn davon nicht besonders begeistert sind.

Vor dem Oberlandesgericht München wurde dazu unter dem Aktenzeichen 32 Wx 051/05 folgender Fall verhandelt: Ein betagtes Paar, 77 und 80 Jahre alt, hatte zunehmend Probleme, in seine Wohnung im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses zu gelangen. Deswegen beschlossen die beiden, auf eigene Kosten einen Treppenlift anzuschaffen. Einer der Antragsteller konnte immerhin eine Behinderung von 80 Prozent nachweisen. Aber der Nachbar im ersten Stock war mit dem Umbau nicht einverstanden. Er bemängelte unter anderem, dass die im Baurecht vorgeschriebene Treppenbreite nicht mehr eingehalten werde, wenn erst einmal die Liftschienen montiert seien.

Der Zivilsenat wog Vor- und Nachteile des Umbaus ab und kam zu einem klaren

Ergebnis. Der Nachteil für die Nachbarn halte sich in Grenzen, wohingegen das betagte Paar unbedingt auf den Lift angewiesen sei. Die Treppe sei nach den Arbeiten nur an wenigen Stellen und dort auch nicht erheblich schmaler als eigentlich erlaubt. Das müsse insgesamt hingenommen werden, um im Gegenzug den Eigentümern die Nutzung ihrer Wohnung im zweiten Stock überhaupt noch zu ermöglichen. Allerdings bestand das Gericht auch darauf, dass der Lift bei einem Auszug auf Kosten der beiden Senioren wieder abgebaut wird.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Kein Bargeld als Sicherheit

Wer eine Immobilie bei einer Zwangsversteigerung erwerben möchte, kann seit dem 1. Februar 2007 die am Versteigerungstermin zu hinterlegende Sicherheit in Höhe von zehn Prozent des gerichtlich festgesetzten Grundstückswerts nicht mehr durch Bargeld leisten. Eine geeignete Sicherheit ist vielmehr nur noch die selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts oder ein Scheck, der von einem Kreditinstitut frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist. Außerdem hat der Gesetzgeber die Möglichkeit

geschaffen, die Sicherheit vor dem Versteigerungstermin an die Gerichtskasse zu überweisen. Erwirbt der Bietinteressent die Immobilie nicht, überweist die Gerichtskasse den Betrag zurück.  
(Wüstenrot)

### Folgekosten eines Wintergartens

Genehmigt die Wohnungseigentümergeinschaft per Beschluss einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung bei Selbstfinanzierung, so muss dieser auch etwaige Folgekosten alleine tragen. So entschieden die Richter am Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf unter dem Aktenzeichen 3 Wx 92/05. Der Wohnungseigentümer hatte einen Wintergarten errichtet und – wie im Rahmen der Genehmigung beschlossen – auch selbst finanziert. Als im Bereich der Wintergartenkonstruktion Feuchtigkeitsschäden auftraten, wollte der Eigentümer die Gemeinschaft mit den bei einer Sanierung entstehenden Kosten belasten.

Dieser Forderung stimmte das OLG jedoch nicht zu. Die Richter argumentierten, dass der Versammlungsbeschluss mit dem Aspekt „Selbstfinanzierung“ auch eindeutig für etwaige Folgekosten definiert sei. Die anderen Wohnungseigentümer hätten kein Interesse daran, eine von ihnen nicht nutzbare Baumaßnahme zu genehmigen, um anschließend mit möglichen Folgekosten belastet zu werden. Diese Kostenlast geht, ohne dass es einer Eintragung im Grundbuch bedarf, auch auf den Nachfolger des ausbauenden Wohnungseigentümers über.

(Quelle Bausparkasse)

## BGH-Urteil

### Klausel zur Ausführungsart unwirksam

Die sogenannte Schönheitsreparaturklausel „Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ ist unwirksam. Eine entsprechende Entscheidung unter dem Aktenzeichen BGH VIII ZR 199/06 veröffentlichte der Bundesgerichtshof am 24. April 2007. Nach Ansicht der Richter ist die Klausel schon deshalb unklar, weil nicht eindeutig ist, was unter „Ausführungsart“ zu verstehen ist. Unklar bleibt, ob jegliche Veränderung in der Ausführung zustimmungspflichtig sein soll beziehungsweise wo die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien

Veränderungen bei den Schönheitsreparaturen liegen sollte. Streng genommen fordert die jetzt für unwirksam erklärte Schönheitsreparaturklausel, dass der Mieter bei seinen Renovierungsarbeiten von den ursprünglichen Farbtönen oder Tapeten nur mit Erlaubnis des Vermieters abweichen darf. Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs, dass die Abwälzung der Renovierungsverpflichtung insgesamt unwirksam ist. Der Mieter muss keinerlei Renovierungsarbeiten vornehmen.

(Deutscher Mieterbund)

### Mangelhafte Parkettversiegelung

Beim Abschleifen und neu Versiegeln des Parkettbodens wird es zunächst ein wenig unangenehm riechen. Doch nach einiger Zeit, spätestens nach ein paar Wochen, sollte der Gestank wieder ver Raucht sein. Nicht so bei einer Familie im Raum Aachen, die Schlaf-, Wohn- und Kaminzimmer von einer Spezialfirma neu hatte versiegeln lassen. Auch nach zehn Monaten konnte ein Sachverständiger noch eine Geruchsbelästigung feststel-



len. Der „Duft“ wurde von ihm als unangenehm und stechend beschrieben, so dass bei der Lackierung der Böden noch einmal nachgearbeitet werden musste.

Den zuständigen Richtern am Oberlandesgericht Köln, denen der Fall unter dem Aktenzeichen 3 U 66/02 vorgelegt wurde, war das alles einen Schadenersatz in Höhe von 3 400 Euro wert. Denn die Parkettversiegelung sei eindeutig mangelhaft gewesen, stellten die Juristen fest. Über so lange Zeit dürfe eine Geruchsbelästigung keinesfalls bestehen. Dies mache schließlich die Nutzung einer Wohnung fast unzumutbar, was nicht Sinn der Arbeiten sein könne.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

## Auszug trotz fehlender Schlüssel

Fehlt einem Mieter bei der Wohnungsübergabe zum Auszug ein Schlüssel, so darf der Vermieter die Rücknahme der Räume nicht ablehnen, entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf unter dem Aktenzeichen I-24 U 152/05. Aufgrund des fehlenden Schlüssels – die Mieter hatten ihn verloren – verweigerte der Vermieter die Rücknahme der Wohnung und bestand auf weiterer Mietzahlung. In der Regel muss ein Mieter beim Auszug nicht nur alle Räumlichkeiten, sondern auch alle in seinem Besitz befindlichen Schlüssel zurückgeben. Erst dann ist das Mietverhältnis beendet. Die Richter beurteilten den vorliegenden Fall jedoch anders. Hier lasse sich nicht automatisch aus dem Fehlen eines einzelnen Schlüssels darauf schließen, dass Mieter diesen bewusst zurückhielten und so die Wohnung – gemäß dem Bürgerlichem Gesetzbuch – nicht vollständig aufgegeben hätten. Deshalb wurde die Klage abgewiesen. Der Vermieter kann aber wegen fehlender Schlüssel Schadenersatz vom Mieter verlangen und bei Bedarf auch den Zylinder austauschen lassen.

(Quelle Bausparkasse)

## Grunderwerbsteuer für Erschließung

Der Kaufvertrag für ein Baugrundstück kann vorsehen, dass der Grundstücksvorkäufer das Grundstück noch auf seine

Kosten erschließen lässt und der Kaufpreis entsprechend erhöht wird. Dann muss jedoch der Käufer auch für diese Kosten Grunderwerbsteuer entrichten. So sieht es das Niedersächsische Finanzgericht in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 7 K 561/02. Im Streitfall hatte sich der Grundstücksverkäufer verpflichtet, die Erschließung noch zu übernehmen.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs war sie noch nicht erfolgt. Nach Ansicht des Gerichts erwirbt der Käufer im Ergebnis dennoch ein voll erschlossenes Grundstück. Alles, was der Käufer an den Verkäufer bezahlt, um Eigentümer des Grundstücks zu werden, gehöre zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Dazu zählten neben dem Grundstückspreis auch die Erschließungskosten. Eine abweichende telefonische Auskunft des Finanzamts im Vorfeld ändere daran nichts.

(Wüstenrot)

## Bei Kündigung gilt Samstag als Werktag

Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist nach Paragraph 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Dabei ist zu beachten, dass hierbei ein Samstag ebenfalls gesetzlich als Werktag gilt. Da mittlerweile mehr als die Hälfte der berufstätigen Bevölkerung an Samstagen nicht mehr arbeitet, führt diese Tatsache noch immer zu Irritationen und Fehlern bei der Fristwahrung von Kündigungen oder Mieterhöhungen.

Für einen Fristbeginn sowie ein Fristende ist demnach jeweils der Samstag unbedingt mit einzurechnen. Fällt der dritte Werktag auf einen Samstag, haben Vermieter wie Mieter somit auch nur bis zu diesem Samstag Zeit. Beispiel 1: Der 1. September fällt im Jahr 2007 auf einen Samstag. Er zählt als erster Werktag. Gekündigt werden kann demnach bis Dienstag, den 4. September 2007. Beispiel 2: Der 1. März 2007 ist ein Donnerstag. Die Kündigung muss also bis Samstag, den 3. März zugegangen sein. Der Mietrechtssenat des Bundesgerichtshofs hatte hierzu unter dem Aktenzeichen XII ZR 206/04 ebenfalls klargestellt, dass der Samstag grundsätzlich zu den Werktagen zu zählen ist.

### Verlag und Redaktion:

Verlag Helmut Richardi GmbH  
Aschaffener Str. 19, 60599 Frankfurt/M.,  
Postfach 111151, 60046 Frankfurt/M.,  
Telefon 069/970833-0, Fax 069/7078400.  
E-Mail: red.immofinanz@kreditwesens.de  
www.kreditwesens.de

**Herausgeber:** Klaus-Friedrich Otto

**Chefredaktion:** Philipp Otto, Frankfurt/M.

**Chef vom Dienst:** Lars Haugwitz, Frankfurt/M.

**Redaktion:** Dr. Berthold Morschhäuser, Swantje Benkelberg, Alexander Hofmann, Frankfurt/M.

**Redaktionssekretariat:** Regina Siebert, Frankfurt/M.

**Layout:** Regina Siebert, Frankfurt/M.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder. Bei unverlangt eingesandten Manuskripten ist anzugeben, ob dieser oder ein ähnlicher Beitrag bereits einer anderen Zeitschrift angeboten worden ist oder war. Beiträge werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig.

Manuskripte: Mit der Annahme eines Manuskripts zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Autor das ausschließliche Verlagsrecht sowie das Recht zur Einspeicherung in eine Datenbank und zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken in jedem technisch möglichen Verfahren. Die vollständige Fassung der Redaktionsrichtlinien finden Sie unter [www.kreditwesens.de](http://www.kreditwesens.de).

### Verlagsleitung:

Uwe Cappel

### Anzeigenleitung:

Ralf Werner, Tel. 069/970833-43.

### Anzeigendisposition:

Anne Guckes, Tel. 069/970833-26, sämtl. Frankfurt am Main, Aschaffener Str. 19.

Zurzeit ist die Anzeigenpreisliste Nr. 40 vom 01.01.2007 gültig.

Erscheinungsweise: am 1. und 15. jeden Monats.

### Bezugsbedingungen:

Abonnementspreise inkl. MwSt. und Versandkosten: jährlich € 343,20, 1/2jährlich € 177,60, 1/4jährlich € 91,80. Ausland: jährlich € 354,96. Preis des Einzelheftes € 17,90 (zuzügl. Versandkosten). Studentenabonnements: 50% Ermäßigung (nur auf Grundpreis).

Probeheftanforderungen bitte unter Tel.: 069/970833-32 oder 25.

Bei Nichterscheinen ohne Verschulden des Verlags oder infolge höherer Gewalt entfallen alle Ansprüche.

Der Bezugszeitraum gilt jeweils für ein Jahr. Er verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn nicht einen Monat vor Ablauf eine schriftliche Abbestellung vorliegt.

Bestellungen aus dem In- und Ausland direkt an den Verlag oder an den Buchhandel.

### Bankverbindungen:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank, Frankfurt/M., Kto.-Nr. 4541650 (BLZ 50320191). Postbank: Frankfurt/M., Kto.-Nr. 81083-604 (BLZ 50010060).

### Druck:

Druckerei Hassmüller Graphische Betriebe GmbH & Co. KG, Königsberger Straße 4, 60487 Frankfurt/M.

ISSN 1618-7741

