



Mangelhafter Schallschutz

Käufer einer neu gebauten Doppelhaushälfte müssen einen mangelhaften Schallschutz nicht akzeptieren. Dies geht aus einem Urteil des Oberlandesgerichts München unter dem Aktenzeichen 28 U 1921/05 hervor. Im verhandelten Fall stritt der Käufer einer Doppelhaushälfte mit dem Bauträger wegen des mangelhaften Schallschutzes. Die Trennwand zwischen den zwei Hälften war einschalig errichtet worden, so wie es auch im Bauvertrag stand. Was der Bauträger dem Käufer verschwie: Nur eine zweischalig errichtete Trennwand entspricht den Regeln der Baukunst und kann einen ausreichenden Schallschutz gewähren.

Die Richter gaben dem Käufer Recht. Dieser habe gar nicht wissen können, dass eine einschalige Trennwand, so wie sie laut Vertrag vorgesehen war, nicht den Regeln der Baukunst entspricht. Deshalb wäre es die Pflicht des Verkäufers gewesen, den Käufer darauf hinzuweisen, dass der heute übliche Schallschutz mit der gewählten Konstruktion nicht erreicht werden könne. Deshalb darf der Käufer vom Bauträger Schadensersatz oder wahlweise auch einen Vorschuss für die Nachbesserung verlangen.

(Immowelt)

Keine Haftung bei erkennbarer Gefahr

Unter Verkehrssicherungspflicht versteht man im Allgemeinen, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle geschaffen hat, diese zum Schutz von Personen und Sachen bestmöglich abzusichern hat. Ein Bauherr haftet jedoch nicht für Unfälle beim Hausbau an einer für alle offenkundigen Gefahrenstelle.

Auf dem Grundstück war ein Mitarbeiter eines Baustofflieferanten auf einer nur mit Kunststoffplatten abgedeckten Terrasse gestürzt. Er klagte vor Gericht, da er der Auffassung war, der Eigentümer hätte seine Sicherheitspflichten verletzt. Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg sah dies jedoch anders und wies die Klage unter dem Aktenzeichen 11 U 20/05 ab. Es wäre für jeden erkennbar gewesen, dass die Terrasse nicht fertig

gestellt und ohne festen Belag gewesen sei. In diesem Fall sei es die Verantwortung der Betroffenen, sich vorsichtig zu bewegen, es gebe kein allgemeines Gebot, andere vor Selbstgefährdung zu bewahren. Der Kläger hätte die Kunststoffplatten deshalb nicht einfach betreten dürfen.

(Quelle Bausparkasse)

Keine Vertragsgebühr für Mieter

Die Vereinbarung in einem Mietvertrag hinsichtlich einer Gebühr für die Ausfertigung des Vertrags ist nichtig, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt und somit gegen den Paragraph 307 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verstößt. Ein Vermieter wollte per Vertragsklausel einen Mieter zur Übernahme von entstandenen Inserats- und Verwaltungskosten sowie für das Aufsetzen des Mietvertrags pauschal mit 180 Euro belasten.

Nach Auffassung des Amtsgerichts Hamburg-Altona (Aktenzeichen 316 C 120/06) handelt es sich hier jedoch nicht um ein Entgelt, das der Wohnungsbesitzer für Leistungen in Bezug auf den Mieter erbracht hat. Vielmehr handele es sich in diesem Fall um den verbotenen Versuch „Aufwendungen für die Wahrnehmung eigener Interessen auf den Mieter abzuwälzen“. Der Vermieter musste die bereits bezahlte Gebühr zurück erstatten.

(Quelle Bausparkasse)

Instandsetzung des Fahrstuhls

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht mehrheitlich beschließen, einen defekten Fahrstuhl nicht instand zu setzen. Dieses entschied das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken unter dem Aktenzeichen 5 W 104/06-39. Der Eigentümer einer Penthousewohnung wollte einen schon vor Jahren eingestellten Fahrstuhl des Hauses wieder in Betrieb nehmen lassen und beantragte, dass die dazu erforderlichen Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer lehnte dies jedoch in einer Eigentümerversammlung ab.

Der Anfechtungsantrag des Eigentümers des Penthouses hatte vor dem OLG Erfolg. Die faktische Stilllegung eines Aufzugs und Verweigerung einer Reparatur, dessen Funktionsfähigkeit die Teilungserklärung verspricht, kann nicht mehrheitlich beschlossen werden, befanden die Richter. Ebenso wie der Einbau eines Fahrstuhls so sei auch die dauerhafte Außerbetriebnahme eine bauliche Veränderung, die nur mit Zustimmung aller Eigentümer beschlossen werden könne.

(Quelle Bausparkasse)

Unberechtigte Kritik vom Bauherrn

Dass ein Bauherr größtes Interesse am Gelingen seines Immobilienprojekts hat, versteht sich von selbst. Deswegen kann und darf er ständig Kontakt mit den beauftragten Firmen halten und unzureichende Arbeit beanstanden. Doch er sollte dabei auch nicht zu weit gehen. Wird er ohne einsehbaren Grund zur Nervensäge, dann kann das Bauunternehmen nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Celle unter dem Aktenzeichen 6 U 37/05 aus dem Vertrag aussteigen.

Im konkreten Fall hatten der künftige Eigentümer eines Einfamilienhauses und die von ihm ausgewählte Baufirma einen umfangreichen Vertrag geschlossen, unter anderem über Maurer- und Stahlbetonarbeiten sowie Zimmererarbeiten. Das Gesamtvolumen der Aufträge betrug rund 120 000 Euro. Vier Monate nach Baubeginn stieg jedoch das Unternehmen einseitig aus dem Vertrag aus und forderte die Bezahlung der noch ausstehenden Rechnungen.

Die Begründung für die Kündigung: Der Häuslebauer habe die Arbeiten in unerträglichem Maße behindert – durch ständige, nicht gerechtfertigte Mängelrügen und zahlreiche Briefe. Sogar der Betriebsfrieden unter den Mitarbeitern sei dadurch erheblich gefährdet worden. Der Bauherr sah das nicht so. Er habe zwar Kritik geübt, aber immer nur berechtigt. Eigentlich sei er der Geprellte, denn der Ausstieg aus dem Vertrag sei die Ursache für erhebliche Mehrkosten gewesen.

Die Richter aus Celle schlossen sich weitgehend den Argumenten des Bauunternehmens an. Ohne vertragliche



Grundlage habe der Eigentümer seine Vorstellungen von der Bauausführung durchzudrücken versucht und sogar einzelnen Beschäftigten die Arbeit verwehrt. Das für die Herstellung eines Werkes unerlässliche Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien sei wegen dieser Pflichtverletzungen durch den Bauherrn nicht mehr gegeben gewesen. Deswegen habe man der Firma eine weitere Erfüllung des Vertrages nicht zumuten können.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Grundstückshandel auch ohne Verkauf

Das Überschreiten der sogenannten „Drei-Objekt-Grenze“ gilt allgemein als Anzeichen für einen gewerblichen Grundstückshandel. Dies trifft zu, wenn Privatpersonen innerhalb von fünf Jahren seit Bau oder Kauf mehr als drei Objekte veräußern. Dazu gehören unter anderem auch erschlossene Grundstücke. Verkäufer müssen dabei berücksichtigen, dass die Finanzbehörden auch bereits den Versuch einer Objektveräußerung als Verkaufsakt werten.

Laut einer entsprechenden Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) mit dem Aktenzeichen X B 183/05 indiziert ein erfolgloser Verkaufsversuch eine Anschaffung in bedingter eräußerungsabsicht in gleicher Weise wie der gelungene. Besonders aufpassen müssen dabei zusätzlich noch bestimmte Berufsgruppen. Denn bei einem Branchennahen Hauptberuf werden laut BFH hier auch Grundstücke einbezogen, die sogar länger als zehn Jahre im Eigentum waren.

(Quelle Bausparkasse)

Zulässiger Einbruchschutz

Nach einem Einbruch ließ ein Wohnungseigentümer im obersten Geschoss eines Hauses ohne Zustimmung der übrigen Bewohner eine Stahlgittertür anbringen. Das wiederum passte einer anderen Eigentümerin aus dem zweiten Stock nicht. Sie sah darin eine unerlaubte bauliche Veränderung und drängte auf Entfernung.

Die zuständigen Richter am Oberlandesgericht Köln schlugen sich auf die Seite des einbruchsgefährdeten Mannes (Aktenzeichen 16 Wx 204/04). Zwar handle es sich in der Tat um eine bauliche Veränderung, doch niemand könne durch sie gestört werden, weil sich die Wohnung im obersten Stock befinde. Die Klägerin zum Beispiel hätte die Treppe hochsteigen müssen, um den Umbau überhaupt zu sehen. Das schien den Juristen Grund genug, an der Stahlgittertür ausnahmsweise keinen Anstoß zu nehmen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Versteuerung von Erbbauzinsen

Einkünfte aus Erbbauzinsen gehören weiterhin zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gemäß Paragraph 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, so urteilte der Bundesfinanzhof (BFH) unter dem Aktenzeichen IX R 17/04. Im vorliegenden Fall hatte die Klägerin ein Grundstück geerbt, welches mit einem Erbbaurecht belastet war. Die ihr hieraus erwachsenen Einkünfte erklärte sie zusammen mit Pachteinnahmen in ihrer Einkommensteuererklärung.

Das Finanzamt erfasste die Erbbauzinsen als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Die Klägerin war jedoch der Auffassung, dass mit der neueren Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (Aktenzeichen 1 BvR 892/89) die Ähnlichkeit des Erbbauzinses mit einem Kaufpreis herausgestellt würde und somit die Erbbauzinsen nicht zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führen könnten.

Der BFH ist dieser Ansicht jedoch nicht gefolgt. Unter die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung fielen nicht nur Einkünfte aus Miet- und Pachtverträgen im bürgerlich-rechtlichen Sinne, sondern auch alle Einkünfte aus der zeitlich begrenzten entgeltlichen Überlassung unbeweglichen Vermögens zum Gebrauch oder zur Nutzung. Demnach fallen Erbbauzinsen als ein Entgelt für die Einräumung eines zeitlich begrenzten dinglichen Nutzungsrechts am Grund und Boden ebenfalls hierunter, argumentierten die Richter.

(Quelle Bausparkasse)

Immobilien & Finanzierung

Der Langfristige Kredit

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@kreditwesene.de
www.kreditwesene.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.kreditwesene.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, Königberger Straße 4, 60487 Frankfurt/M.

ISSN 1618-7741

