



Recht und Steuern

Kein Stacheldraht erlaubt

Ein Stacheldrahtzaun aus München sorgte für allerhand Aufmerksamkeit. Zwei Ehepaare bewohnten jeweils eine Hälfte eines Doppelhauses und waren sich offensichtlich nicht gut gesonnen. Sie kämpften unter anderem vor diversen Gerichten gegeneinander. Zwischenzeitlich entstand an der Grundstücksgrenze ein mindestens 1,80 Meter hoher, teilweise deutlich höherer Zaun, der an manchen Stellen von Stacheldraht gekrönt wurde. Einer Partei wurde das Ungetüm schließlich zu viel, sie forderte vor Gericht den Rückbau der ihrer Meinung nach beängstigenden „Grenzanlage“. Doch damit kamen die Kläger nicht durch.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München verwies unter dem Aktenzeichen 173 C 23153/06 auf den ständigen Streit der Nachbarn vor dem Kadi, bei dem der Zaun angesprochen, aber niemals kritisch hinterfragt worden sei. Deswegen müsse man nach einer Zeit von über drei Jahren davon ausgehen, dass der Beseitigungsanspruch verwirkt sei. Nur beim Stacheldraht sei es anders. Der widerspreche dem normalen Umgang unter Menschen, wirke aggressiv und feindselig und müsse deswegen entfernt werden.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Teure Unhöflichkeiten

Schlechtes Benehmen eines Wohnungseigentümers gegenüber anderen Mietern kann teuer zu stehen kommen. Im betreffenden Fall waren die Mieter eines Wohnungseigentümers konstant einem beleidigenden, bedrohenden und aggressiven Verhalten eines anderen Wohnungseigentümers ausgesetzt gewesen. Der Vermieter versuchte wiederholt, mäßigend auf den Wohnungsnachbarn einzuwirken, allerdings ohne Erfolg. Der erste Mieter kündigte fristlos, der mit Mühe gefundene nachfolgende entschloss sich ob des regelmäßigen Terrors zur Mietminderung.

Daraufhin wollte der Vermieter den Schaden, der ihm durch den vorübergehenden Wohnungsleerstand und durch die Mietminderung entstanden war, von dem streitsüchtigen Nachbarn ersetzt

haben. Die Richter vom Oberlandesgericht Köln gaben ihm unter dem Aktenzeichen 16 Wx Recht. Jeder Wohnungseigentümer habe sich so zu verhalten, dass den übrigen Eigentümern im Hause keine vermeidbaren Nachteile entstünden, argumentierten sie. Die fortwährenden Belästigungen seien für die Mieter unzumutbar gewesen. Die finanziellen Mietchancen konnten gegenüber dem anderen Eigentümer vom Vermieter geltend gemacht werden.

(Quelle Bausparkasse)

Kein Erker gegen des Nachbars Willen

Wer als Immobilieneigentümer mit anderen zusammenleben muss, sei es in einer Wohnanlage oder in einem Doppelhaus, der sollte bei allen größeren Umbauten vorsichtig sein und am besten vor Beginn der Arbeiten eine juristisch „wasserdichte“ Einwilligung der Nachbarn einholen. Sonst kann es ihm so gehen wie einer Familie in der Pfalz. Sie hatte auf dem Balkon im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses einen Glaserker errichten lassen. Der Eigentümer der unmittelbar daneben liegenden Eigentumswohnung protestierte dagegen. Er hielt das für eine unzulässige bauliche Veränderung.

Dies sah das Pfälzische Oberlandesgericht Zweibrücken als die letzte damit befasste juristische Instanz unter dem Aktenzeichen 3 W 179/02 auch so. Ein Zivilsenat ordnete die Beseitigung des Glaserkers an. Die Baumaßnahme gehe klar über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus. Die von der Wohnungseigentümergeinschaft eingeholte Genehmigung reichte im konkreten Fall nicht aus, weil der Nachbar davon als einziger ausgeschlossen worden war.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Weniger Miete wegen Heizgeräuschen?

Wenn ein Mieter im Gebrauch seiner Wohnung nachhaltig gestört wird, dann darf er nach vorheriger Abmahnung die monatlichen Zahlungen mindern. Doch

nicht in jedem Falle erkennen die Gerichte solche vermeintlichen Mietmängel auch an. So war es bei einem Rechtsstreit vor dem Landgericht Berlin unter dem Aktenzeichen 63 S 186/06. Ein Mieter hatte weniger bezahlt, weil seiner Meinung nach die Heizung ein übermäßig lautes Rauschen und Knackern von sich gab. Das betrachtete er als Lärmbelästigung.

Doch dem zuständigen Amtsgericht waren diese Argumente zu schwach. Nur bei besonders intensiven Geräuschen sei an eine Mietminderung zu denken. Der Betroffene müsse das genau darlegen, unter anderem mit einem Lärmprotokoll, sonst könne er keine Ansprüche geltend machen. Das übliche Fließ- und Strömungsgeräusch einer Heizung reiche jedenfalls nicht aus und müsse hingenommen werden.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

Keine Bescheinigung der Unbedenklichkeit

Ein Grundstückserwerber darf nach dem Grunderwerbsteuergesetz erst dann in das Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen werden, wenn er eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts vorgelegt hat. Diese erteilt die Finanzbehörde bei bezahlter oder gestundeter Grunderwerbsteuer sowie im Fall einer Steuerfreiheit.

Diese Vorlagepflicht besteht jedoch nicht immer, wie ein Erlass des Justiz- und des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen festlegt. Demnach sind für folgende Erwerbsvorgänge Ausnahmen von der Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen zugelassen:

- für Grundstückserwerbe von Todes wegen,
- für Grundstückserwerbe durch den Ehegatten des Verkäufers,
- für Rechtsvorgänge zwischen miteinander in gerader Linie verwandten Personen, deren Ehegatten sowie Stiefkindern,
- für Grundstückserwerbe durch Bund, Land oder Gemeinde,



– für Rückübertragungen von Markstein-schutzflächen und

– für nach dem Gesetz zur Neuordnung des Eisenbahnwesens befreite Rechtsvor-gänge.

Bei einem Eigentumswechsel durch Erb-folge stellt die Grundstücksumschrei-bung auf die Allein- oder Miterben le-diglich eine Grundbuchberichtigung dar, die bei Nachweis der Erbfolge geschieht. In diesen Fällen wird von der Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung abgese-hen, sofern sie vom Grundbuchamt nicht angefordert wird (FinMin Nordrhein-Westfalen vom 29. Juni 2007, Aktenzei-chen S 4540 - 1 V A 2).

(Quelle Bausparkasse)

Schadstoffgutachten als Werbungskosten

Sieht sich der Eigentümer eines Grund-stücks gezwungen, durch ein aufwen-diges Schadstoffgutachten die Bodenbe-schaffenheit des Geländes überprüfen zu lassen, so können die Kosten dafür steuerlich geltend gemacht werden. Zumindest dann, wenn eine künftige Vermietung beziehungsweise Veräuße-rung des Grundstücks geplant ist und Klarheit über mögliche Gefahren res-pektive die Notwendigkeit von Sanie-rungsmaßnahmen geschaffen werden soll. So hat es der Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX R 2/05 festgestellt.

Konkret hatte ein Grundstück in rund 50 Jahren eine wechselvolle Geschichte hinter sich, unter anderem war es an einen Kfz-Zubehörhandel und an ein Fachgeschäft für Kleinkrafträder, Rasen-mäher und Sägen vermietet gewesen. Als der Eigentümer die Immobilie verkaufen wollte, gab er ein Schadstoffgutachten in Auftrag, das rund 25 000 Euro kostete. Das Finanzamt sperrte sich dagegen, diese Ausgaben als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung anzuerken-nen. Es liege kein direkter Zusammen-hang mit dem Mietverhältnis vor, argu-mentierten die Beamten. Außerdem seien Aufwendungen für Grund und Boden grundsätzlich keine sofort abzugsfähigen Werbungskosten.

Der Bundesfinanzhof ließ keine Zweifel, dass er die Sache anders sah als die Fi-

nanzbehörden. Es handle sich bei dem Schadstoffgutachten klar um Werbungskosten, die vom Fiskus anzuerkennen seien. Schließlich gehöre im konkreten Fall nicht nur das Gebäude selbst, son-dern auch der Grund und Boden un-trennbar zum vermieteten Objekt. Der Eigentümer habe von einer Belastung des Untergrundes ausgehen müssen, die im Zusammenhang mit der jahrelangen Vermietung stand.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Verkohltes Mobiliar nicht wegwerfen

Nach einem Feuer in seiner Wohnung oder seinem Haus will der Immobilienbesitzer verständlicherweise möglichst schnell aufräumen, den Rauchgestank loswerden und sich wieder neu einrich-ten. Wenn man allerdings später den Schaden von seiner Hausratversicherung ersetzt haben will, sollte man die ver-kohlten Überreste nicht sofort entsor-gen. Vor dem Landgericht Coburg wurde unter dem Aktenzeichen 12 O 951/05 folgender Fall verhandelt: Ein Versiche-ter entsorgte, nachdem es wegen eines Defekts der Kühl- und Gefrierkombinati-

on im Keller seines Hauses gebrannt hatte, die zerstörten Gegenstände im Wert von rund 15 000 Euro, darunter teure Kleider, schon gut zwei Wochen später.

Der Schadensregulierer der Hausratversi-cherung war zwar unmittelbar nach dem Unglück schon vor Ort gewesen und hatte den Keller besichtigt, doch als er noch einmal genauer nachsehen wollte, fand er nichts mehr vor. Die Assekuranz verweigerte daraufhin eine Entschädi-gung und verwies dabei auf einen Passus in ihren Allgemeinen Geschäftsbedin-gungen. Darin hieß es, dass der Versi-cherte dem Versicherer eine Untersu-chung über Ursache und Höhe des Scha-dens ermöglichen müsse.

Das Urteil: Eine Kammer des Landge-richts Coburg schloss sich dieser Rechts-meinung an. Die Hausratversicherung habe den Immobilienbesitzer klar ange-wiesen, vor einer eventuellen zweiten Besichtigung nichts zu beseitigen. Durch sein Zuwiderhandeln habe der Mann die Interessen der Assekuranz ernsthaft gefährdet, denn sie konnte sich kein gründliches Bild von dem Schaden ma-chen. Das Unternehmen musste nichts bezahlen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

BGH-Urteil

Keine Vertragsstrafen bei witterungsbedingten Verzögerungen

Eine Vertragsstrafenklausel in Allgemei-nen Geschäftsbedingungen (AGB) des Auftraggebers, die auch dann greift, wenn allein witterungsbedingte Gründe dafür verantwortlich sind, dass der Fer-tigstellungstermin eines Gebäudes nicht eingehalten werden kann, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH).

Im konkreten Fall enthielten die AGB im Anschluss an die Vereinbarung einer kalendermäßig bestimmten Fertigstel-lungsfrist eines Gebäudes folgende Regelung: „Die Frist gilt als verbindlich und verlängert sich auch nicht durch witterungsbedingte Beeinträchti-gungen. Bei Überschreitung der Aus-

führungsfrist hat der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe von 0,3 Prozent der Auftragssumme pro Werktag des Verzugs zu zahlen, höchstens jedoch zehn Prozent der Schlussrechnungs-summe.“

Eine solche Klausel sei unwirksam, ur-teilten die Richter vom BGH unter dem Aktenzeichen VII ZR 28/07. Die Klausel sähe eine verschuldensunabhängige Vertragsstrafe vor, was gegen § 9 AGBG verstößt. Die Auslegung der Formulie-rung ergibt, dass selbst bei einer ver-schuldensunabhängigen Überschreitung der Frist aufgrund der Witterung die Vertragsstrafe in Kraft tritt.

(Quelle Bausparkasse)