

Führung/Kommunikation

## 4 wichtige Urteile rund um die Immobilie

Die Geld-Schatz im Ofen, wer darf ihn behalten? Marode Wohnung, Abriss oder Sanierung? „Muffig“ und „modrig“, kann eine Sanierung als außergewöhnliche Belastung steuerlich anerkannt werden? 60 Tauben im Wohngebiet, zumutbar oder nicht? Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für Wohnungswirtschaft heute die wichtigsten 4 Urteile zusammengefasst.

Schatz im Ofen

### Hauskäufer fand Geldscheine im Wert von fast 150.000 Euro



Das kennt man sonst nur aus Romanen: Ein Mensch kauft ein Haus und entdeckt bei Renovierungsarbeiten ein Geheimversteck in der Mauer mit alten Geldscheinen (D-Mark) im Wert von knapp 150.000 Euro. Handelt es sich dabei um einen Schatzfund, den der Finder behalten darf? Oder muss er das Geld den Erben der ehemaligen Immobilienbesitzerin übergeben? Diese Fragen musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein deutsches Gericht beantworten.

Landgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 15 O 103/11

**Der Fall:** In einem eingemauerten Kachelofen der eben erworbenen Immobilie fand ein frisch gebackener Eigentümer zwei Stahlkassetten, in denen Geldscheine in einem Gesamtwert von 303.700 D-Mark lagen, teilweise noch mit Bänderolen aus den 70er Jahren zusammengehalten. Die Rechtsnachfolger der früheren Hauseigentümerin erhoben Anspruch auf das Geld. Der Fund sei klar dieser Frau, einer früheren Unternehmerin, zuzuordnen. Das werde unter anderem durch eine Äußerung der Frau kurz vor ihrem Tod bestätigt („Es gibt Menschen, die Geld im Kamin verstecken.“).

**Das Urteil:** Eine Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf entschied, dass der neue Eigentümer außer rund 5.000 Euro Finderlohn nichts behalten

dürfe. Es liege hier kein klassischer Schatzfund vor, denn das setze voraus, dass der eigentliche Besitzer nicht mehr zu ermitteln sei. Hier aber könne man das durchaus tun. In der betreffenden Immobilie hätten über viele Jahre hinweg nur die Verstorbene und ihr Ehemann gelebt. Dazu komme dann noch die von Zeugen bestätigte „Kamin“-Äußerung kurz vor dem Tode.

Marode Wohnung

### Gericht erlaubt in bestimmten Fällen Verwertungskündigung

Wenn eine Immobilie in einem denkbar schlechten baulichen Zustand ist und dem Eigentümer eine Renovierung nicht zugemutet werden kann, dann kommt eine so genannte „Verwertungskündigung“ gegenüber dem Mieter in Frage. Manchmal betrachtet die Rechtsprechung nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einen Abriss und einen Neubau als die einzig angemessene wirtschaftliche Verwertung eines Grundstücks.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 155/10



**Der Fall:** Eine Mieterin wohnte seit 40 Jahren in ihrer Wohnung. Das Objekt selbst war sogar schon 80 Jahre alt. Nach der Einschätzung des Eigentümers und diverser Gutachter gab es keine realistische Chance, diese Immobilie zu sanieren. Die Decken waren zu niedrig, die Bausubstanz zu schlecht und die ganze Anlage passte nicht mehr in das städtebauliche Gesamtkonzept. Daher wurde der Frau, die die einzige übrig gebliebene Mieterin in der Wohnanlage war, die Verwertungskündigung ausgesprochen. Sie wehrte sich über mehrere Gerichtsinstanzen hinweg dagegen.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof konnte der Mieterin keine Hoffnungen machen. In dieser konkreten Situation spreche tatsächlich alles für einen Abriss. Für die Eigentümerin der Immobilie brächte es erhebliche wirtschaftliche Nachteile, wenn man ihr deren Erhaltung zumute. Mit der Fragestellung, ob und inwieweit die Mieterin Anspruch auf das Stellen einer Ersatzwohnung durch die Firma habe, musste sich der BGH nicht befassen.

## Unzumutbarer Geruch

### Haussanierung als außergewöhnliche steuerliche Belastung



Wenn von einer Immobilie eine konkrete Gesundheitsgefährdung ausgeht, dann hat der Eigentümer eine Chance, dass der Fiskus die Kosten für eine Sanierung als außergewöhnliche Belastung steuerlich anerkennt. Nicht jede Geruchsbelästigung reicht allerdings dafür aus. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS muss es sich schon um erhebliche Folgen handeln.

**Der Fall:** „Muffig“ und „modrig“, so wurde der Geruch in einem Fertighaus beschrieben. Besucher gaben an, dass sie nach einem Aufenthalt in der Immobilie ihre Kleidung hätten waschen oder für mehrere Stunden an die frische Luft hängen müssen. Ursache der extremen Geruchs-Belästigung war nach Ansicht von Fachleuten ein Holzschutzmittel, das bei der Errichtung des Gebäudes verwendet worden war. Die Eigentümer sahen sich gezwungen, eine Sanierung durchzuführen. Das verschlang insgesamt fast 33.000 Euro.

**Das Urteil:** So lange es sich nicht um übliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen handelt, können derartige Ausgaben als außergewöhnliche Belastung geltend gemacht werden, beschied der Bundesfinanzhof. Allerdings muss eine konkrete Gesundheitsgefährdung und eine unzu-

mutbare Beeinträchtigung vorliegen. Sollten Beseitigungsansprüche gegen einen Dritten bestehen, müssen zunächst diese durchgesetzt werden.

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen VI R 21/11

## 60 Tauben sind zu viel

### Im Wohnggebiet führt das zu unzumutbaren Belästigungen



Gegen kleine Hobbys von Grundstückseigentümern kann niemand etwas einwenden. Wenn sich allerdings das „kleine“ Hobby zur Belästigung für die Nachbarn auswächst, dann müssen immer wieder die Behörden und die Gerichte einschreiten. So war es auch bei einem Brieftaubenfreund in der Pfalz. Er hielt in zwei Volieren insgesamt 60 Tauben, von denen ein großer Teil morgens und abends zu Übungszwecken freigelassen wurde. Auf eine Beschwerde hin untersagte die zuständige Kreisverwaltung die Tierhaltung. Binnen vier Wochen sollten die Tauben entfernt sein. Der Züchter wehrte sich dagegen - unter anderem

mit der Begründung, es sei gerade Brutzeit. Doch das zuständige Gericht ließ nach Information des Info-dienstes Recht und Steuern der LBS nicht mit sich reden und bestätigte diese Verwaltungsentscheidung. Flugbewegungen, Kot und herumliegende Federn seien den Nachbarn nicht zuzumuten, hieß es im Urteil. Manche von ihnen hätten als Notwehr sogar schon Fliegendraht am Schlafzimmerfenster angebracht. Diese Art der Taubenhaltung sprengt eindeutig den Rahmen einer typischen Freizeitbeschäftigung.

**Dr. Ivonn Kappel**

An advertisement for Stolpundfriends. The background is a collage of red and white elements, including a calculator, a document with the word 'vertrauen' (trust) repeated, and a large number '103'. The Stolpundfriends logo is in the top right corner, with the tagline 'Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989'. The main text is in large white letters: 'WIR VERBINDEN ... ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MIT EMOTIONEN!'. Below this, in smaller white text, are the words 'GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE'.

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)