

Recht

Modernisierungsankündigung nicht mit allzu langem Vorlauf und andere Urteile

Es kommt immer wieder vor, dass Eigentümer die geplante Modernisierung einer Mietwohnung sehr knapp ankündigen und deswegen vor Gericht damit scheitern. Umgekehrt sollte man nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS aber auch nicht übertrieben zeitig mit dieser Nachricht an den Mieter herantreten.



Zu früh gebaut

Ein Eigentümer hatte das 16 Monate vor Beginn der geplanten Bauarbeiten getan. Das sei weit verfrüht und damit rechtsmissbräuchlich gewesen, wehrten sich die Betroffenen. Sie wollten die Maßnahmen nicht dulden. Die zuständigen Richter in zweiter Instanz sahen es ebenso. Wenn der Eigentümer so früh dran sei, untergrabe er damit das an den Zugang der Ankündigung geknüpfte Sonderkündigungsrecht und beschränke eventuell die Möglichkeiten des Mieters, Härtegründe geltend zu machen. (**Landgericht Berlin, Aktenzeichen 67 S 108/20**)

Grunderwerbssteuer aufheben? Kaufvertrag über Immobilie muss erhebliche Wohnflächendifferenz aufweisen

Ist die Grunderwerbssteuer erst einmal bezahlt, dann kann sie nicht so ohne weiteres wieder aufgehoben oder geändert werden. Allerdings könnte die Nichterfüllung von erheblichen Vertragsbedingungen durch den Verkäufer nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein wesentliches Argument zu Gunsten des Steuerzahlers darstellen.

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 4/18

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

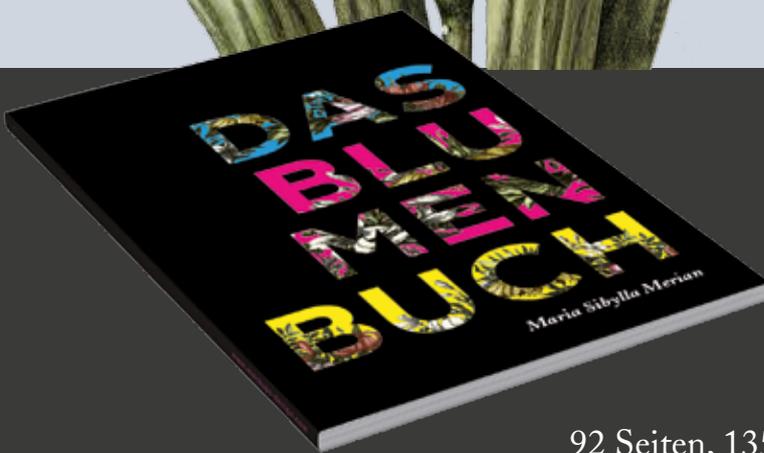
*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



Das Urteil im Detail

Der Fall:

Nach einem abgeschlossenen und vollständig durchgeführten Immobilienkauf machte der Erwerber geltend, dass die tatsächliche Wohnfläche von den Angaben im Vertrag um mehr als zehn Prozent abweiche. Er beehrte eine Rückabwicklung des Vertrages und wollte auch die bezahlte Grunderwerbssteuer zurück-erhalten. Die Verfahrensbeteiligten und ein Gutachter kamen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen, wie die Wohnfläche konkret zu berechnen sei und am Schluss musste in letzter Instanz der Bundesfinanzhof eine Entscheidung treffen.

Das Urteil:

Die Richterinnen und Richter gaben dem Fiskus recht und legten fest, dass der Grunderwerbssteuerbescheid nicht aufzuheben sei. Im speziellen Fall seien die Flächenangaben im Vertrag nicht auf eine so drastische Art und Weise von der Realität abweichend, dass man die Wohnung als mangelhaft betrachten müsse. Ein Rücktrittsrecht sei deswegen zu verneinen und ebenso die Rückgängigmachung der Grunderwerbssteuer. Bei einer Minderfläche von mehr als zehn Prozent, so der BFH, hätte man grundsätzlich von einem schweren Mangel sprechen können.

Ein störender Mast

Mobilfunkanlage musste Abstandsflächen zu Nachbarn einhalten

Der Mast einer Mobilfunkanlage ist zwar nicht im eigentlichen Sinne als ein „Gebäude“ zu betrachten, aber er kann bei entsprechender Beschaffenheit durchaus eine ähnliche Wirkung entfalten. Das hat dann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Auswirkungen auf seine baurechtliche Einordnung und die nötigen Abstandsflächen zu den Nachbarn.

Thüringer Oberverwaltungsgericht, Aktenzeichen 1 KO 597/17



Das Urteil im Detail

Der Fall:

Ein Unternehmen wollte am Rande einer Wochenendhaussiedlung einen Mobilfunkmasten mit einer Höhe von 30 Metern und einer Breite von 1 Meter errichten. Der Abstand zum nächstgelegenen Haus betrug lediglich rund 10 Meter, was zu einer rechtlichen Auseinandersetzung über zwei Gerichtsstufen hinweg führte. So war zunächst das Verwaltungsgericht davon überzeugt, dass die Baugenehmigung erteilt werden müsse, womit die Nachbarn nicht einverstanden waren.

Das Urteil:

Das Oberverwaltungsgericht sah die Angelegenheit anders. Wegen der erheblichen Dimensionen dieses Projekts müsse man bei dem geplanten Masten von einer gebäudeähnlichen Wirkung ausgehen. Er würde nach seiner Errichtung als ein die Umgebung optisch beherrschendes Bauwerk wahrgenommen und könne auf diese Weise den nachbarlichen Wohnfrieden gefährden. Deswegen sei die Baugenehmigung zu verweigern.

Unter freiem Himmel

Corona macht ungewöhnliche Eigentümerversammlungen möglich

Die Corona-Pandemie hat manche Gewissheiten darüber erschüttert, was erlaubt ist und was nicht. Das gilt auch für die Versammlungen von Wohnungseigentümern, die grundsätzlich sehr strengen Regeln unterliegen. Sie können nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nun unter bestimmten Bedingungen auch im Freien stattfinden.

(Amtsgericht Berlin-Wedding, Aktenzeichen 9 C 214/20)



Das Urteil im Detail

Der Fall:

Es ist seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie gar nicht mehr so einfach, geeignete Versammlungsräume zu finden. Das gilt für Veranstaltungen jeder Art, so auch für die gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen. Ein Verwalter wählte deswegen einen ungewöhnlichen Ort unter freiem Himmel: den Spielplatz auf dem Grundstück der WEG. Damit waren nicht alle Mitglieder einverstanden. Es kam zu einem Rechtsstreit über die Zulässigkeit einer solchen Einladung – unter anderem, weil an besagtem Ort jedermann zuhören könne. Die vorgeschriebene Nichtöffentlichkeit sei also nicht gegeben.

Das Urteil:

Nach Überzeugung der Justiz entsprach die Entscheidung zu Gunsten des Spielplatzes einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Mitglieder seien auf Grund der speziellen Lage dieses Ortes weitgehend geschützt davor gewesen, dass unbeteiligte Dritte hätten zuhören können. Hätte man nicht für eine solche unkonventionelle Lösung für ein Treffen gesorgt, wäre eine Versammlung innerhalb eines geschlossenen Raumes erst deutlich später möglich gewesen.

Dr. Ivonn Kappel