

Recht

# Bleirohre, Untermieter, Instandhaltungsrücklage, Glas-Container – Sieben Urteile rund um das Wohnen

Sie kennen ja alle den Spruch: Auf See und vor Gericht... Daher ist vor dem Handeln ein Blick auf die aktuelle Rechtsprechung immer ratsam. Eine Sammlung von Urteilen rund das Wohnen, zusammengestellt vom Info-dienst Recht und Steuern der LBS, behandelt heute die u.a. Themen Bleirohre, Untermieter, Instandhaltungsrücklage und Glas-Container.

## Bleirohre nicht verschweigen

### Hausverkäufer hatte diesen Sachmangel mit keinem Wort erwähnt

Wer eine Immobilie verkauft, in der noch alte Bleirohre verbaut sind, der sollte den Käufer von sich aus auf diese Tatsache hinweisen. Sonst läuft er nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Gefahr, dass er später für den Austausch der Rohre aufkommen muss.

(Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 24 U 251/18)

#### Das Urteil im Detail



**Der Fall:** Im Jahr 2016 stand ein Mehrfamilienhaus zum Verkauf. Im Zuge der Verhandlungen mit dem späteren Erwerber erwähnte der Eigentümer mit keinem Wort, dass in dem Gebäude Bleirohre verbaut waren. Das war in früheren Zeiten, insbesondere im Baujahr des Hauses (1955), durchaus üblich. Der Käufer betrachtete es als einen Sachmangel, über den er hätte informiert werden müssen. Nun forderte er 76.000 Euro für den Austausch der Leitungen.

**Das Urteil:** Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied in zweiter Instanz, dass das Vorhandensein solcher Rohre ausdrücklich erwähnt werden müsse. Bei Blei handle es sich um ein Umweltgift, das zu Gesundheitsschäden führen könne. Selbst wenn aktuell die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung noch nicht überschritten würden, drohe doch die Notwendigkeit eines Austausches. Es liege also tatsächlich ein Sachmangel vor. Der Verkäufer musste für den Wechsel der Rohre aufkommen, denn er habe den Mangel „arglistig handelnd“ verschwiegen.

## Instandhaltungsrücklage zählt nicht

### Kein Einfluss auf die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer

Bei der Instandhaltungsrücklage handelt es sich, wie der Name schon sagt, um eine Rückstellung von Mitteln für die langfristige Erhaltung des Marktwerts von Immobilieneigentum. Wie ist dieser Betrag im Zusammenhang mit einer Veräußerung des Objekts zu bewerten? Das musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchste deutsche Gerichtsinstanz entscheiden.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen II R 49/17)

#### Das Urteil im Detail



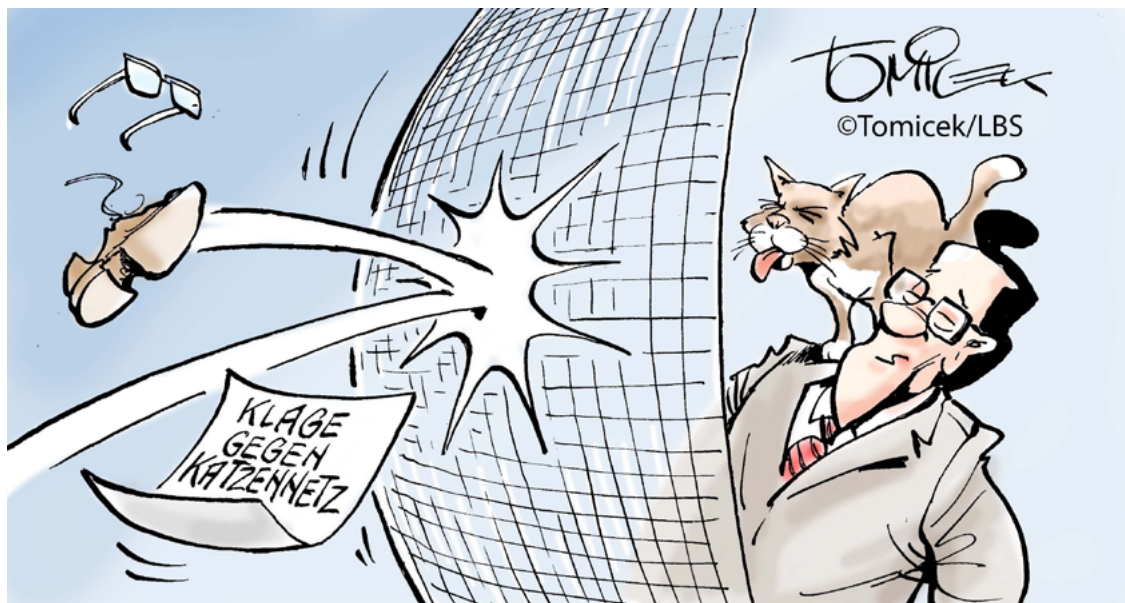
**Der Fall:** Der neue Eigentümer einer Gewerbeimmobilie und der Fiskus stritten darüber, wie die beim Eigentumsübergang übernommene Instandhaltungsrücklage in Höhe von 14.800 Euro zu behandeln sei. Der Eigentümer war der Meinung, die anteilige Rücklage müsse bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis abgezogen werden. Das Finanzamt und im Anschluss auch das Finanzgericht sahen das nicht so.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof stellte fest, das Finanzgericht habe eine Entscheidung getroffen, die nicht zu beanstanden sei. Die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft könne nicht Gegenstand einer gesonderten Veräußerung sein, sie sei „untrennbarer Bestandteil“ des Rechtsgeschäfts. Ein Abzug der Instandhaltungsrückstellung bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei „zu Recht abgelehnt“ worden.

## Katzennetz war erlaubt

### Mieterin hatte zwei gute Argumente auf ihrer Seite

Mieter dürfen im Regelfall nicht einfach Katzennetze an den Balkonen ihrer Wohnungen anbringen. Zumindest dann nicht, wenn zu dem Zweck mit einer Verankerung im Mauerwerk in die Bausubstanz eingegriffen wird. Doch unter bestimmten Umständen muss der Eigentümer nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS solch ein Netz hinnehmen.



(Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Aktenzeichen 18 C 336/19)

**Der Fall:** Eine Tierhalterin wollte ihrer Katze den Aufenthalt im Freien – auf dem Balkon – ermöglichen und gleichzeitig verhindern, dass sie auf die Straße gelangen kann. Aus dem Grund brachte sie ein Netz an, das ein Davonlaufen des Tieres verhinderte. Die Eigentümerin der Wohnung bestand auf einer Entfernung des Einbaus. Doch die Mieterin konnte zwei gewichtige Gründe anführen, die für sie sprachen. Erstens: Sie habe mit ihrer Netzkonstruktion nicht in die Bausubstanz eingegriffen. Zweitens: In derselben Wohnanlage gebe es bereits an elf Balkonen Netze, die seit einiger Zeit geduldet würden.

**Das Urteil:** Das Amtsgericht ging von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache aus, da weder eine bauliche noch eine optische Veränderung vorliege. Die Eigentümerin habe durch ihr Verhalten (kein Widerspruch gegen die anderen Netze) gezeigt, dass diese Technik für sie zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre.

## Container als Nachteil?

### Immobilienkäufer betrachteten Glas- und Papiersammelstelle als Mangel

Die vom Bauträger im Vorfeld nicht mitgeteilte Errichtung einer Containeranlage in der unmittelbaren Nachbarschaft berechtigt Immobilienkäufer nicht, von einem Sachmangel auszugehen und den Kaufpreis zu mindern. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS betrachtet die Justiz derartige Anlagen selbst in gehobenen Wohnvierteln als zumutbar.



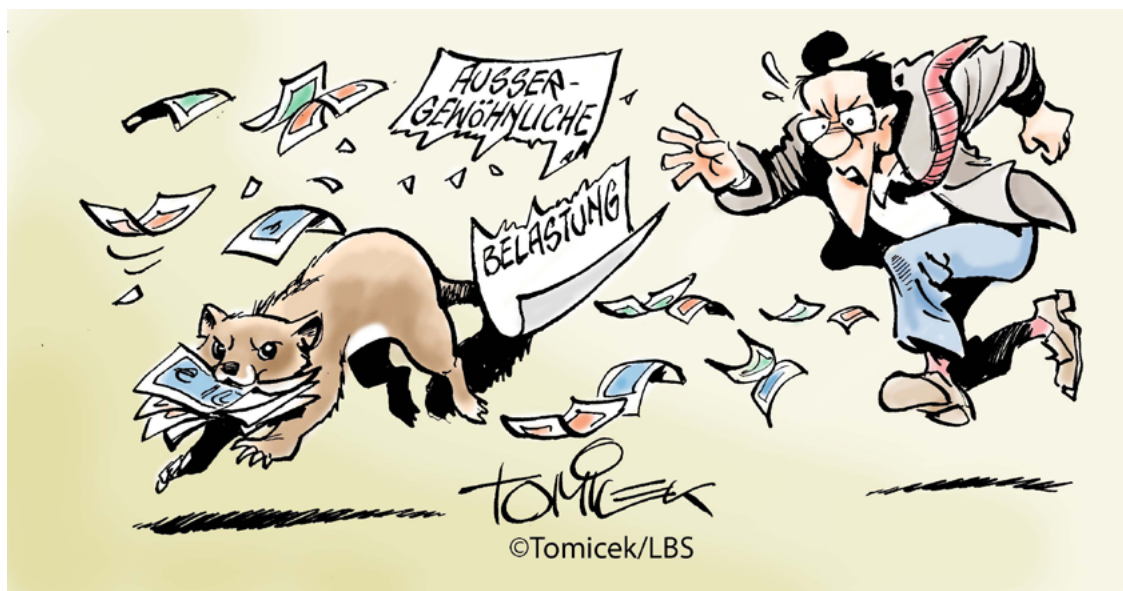
(Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-21 U 46/19)

**Der Fall:** Ein Ehepaar hatte eine Vierzimmerwohnung innerhalb einer größeren Wohnanlage in einem Neubaugebiet erworben. Auf der anderen Straßenseite wurden später Altglas- und Altpapiercontainer errichtet. Die Immobilienkäufer hatten davon nichts erfahren und fühlten sich arglistig getäuscht. Sie vertraten die Meinung, angesichts der Belästigungen durch die Anlage (Lärm, Gerüche) sei ihre Wohnung 30.000 Euro weniger wert.

**Das Urteil:** Das Oberlandesgericht konnte der Argumentation des Ehepaares nicht folgen. Eine sinnvolle, ortsnahe Abfallversorgung gehöre nun mal zum städtischen Leben. Anwohner müssten die damit verbundenen Störungen hinnehmen. Der Bauträger sei nicht verpflichtet gewesen, ausdrücklich darauf hinzuweisen, wenn es sich um eine jedermann öffentlich zugängliche Information handle.

## Unerwünschte Untermieter - Hausbesitzer wollten Vorsorge gegen Marderbefall steuerlich geltend machen

Wenn ein Hausbesitzer nach einem Marderbefall sein Dachgeschoss „einbruchssicher“ machen will, dann darf er dabei nicht auf die Unterstützung des Fiskus hoffen. Es handelt sich nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht um eine außergewöhnliche Belastung im Sinne des Steuerrechts.



(Finanzgericht Hamburg, Aktenzeichen 3 K 28/19)

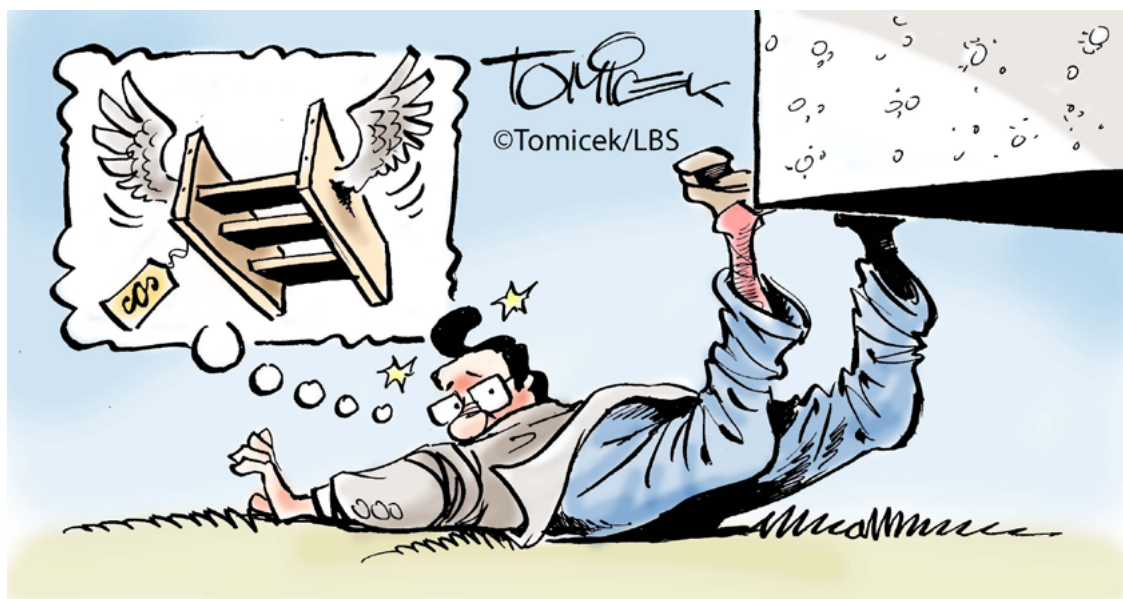
**Der Fall:** Eine Familie kämpfte jahrelang gegen Marder, die sich im Dach ihres Hauses eingeknistert hatten. Immer wieder gab es Zwischenerfolge, doch die Tiere kehrten stets zurück. Da entschloss sich die Familie zum ultimativen Gegenangriff: eine umfassende Dachsanierung zum Preis von 45.000 Euro, die den Mardern jeden Zugang versperrte. Weil damit ihrer Meinung nach eine konkrete Gesundheitsgefährdung für die Bewohner des Hauses beseitigt wurde, machten die Eigentümer die Investitionen steuerlich als außergewöhnliche Belastung geltend.

**Das Urteil:** Die Finanzrichter stimmten dem Antrag der mardergeplagten Familie aus mehreren Gründen nicht zu. Die Betroffenen hätten schon deutlich früher Präventivmaßnahmen ergreifen und damit den späteren schlimmen Befall vermeiden können. Dann wären auch derartig hohe Ausgaben nicht nötig gewesen. Außerdem fehle ein konkreter Nachweis dafür, dass im Streitjahr eine größere Gesundheitsgefährdung bestanden habe.

## Die Treppe musste weg

### Eigentümergeinschaft regelte die Beseitigung auf ihre Kosten

Eine Eigentümergeinschaft beschloss, gegen den eigenmächtigen Anbau einer Treppe vorzugehen, die vom Balkon einer Erdgeschosswohnung in den Garten führte. Die Versammlung der Eigentümer entschied, dass die Treppe entfernt werden müsse. Dagegen wandte sich der Erbauer der Treppe. Er verwies auf einen früher gefassten Beschluss, mit dem die Umwandlung des Balkons in eine Terrasse erlaubt worden sei. Die Justiz wollte der Argumentation nicht folgen: Auch eine Terrasse benötige nicht unbedingt eine Treppe in den Garten. Gerichte stellten in zwei Instanzen fest, dass eine derartige bauliche Veränderung die Optik des Gemeinschaftseigentums störe und den übrigen Eigentümern nicht zuzumuten sei.



Es spiele keine Rolle, wenn inzwischen der individuelle Anspruch auf Beseitigung verjährt sei, denn die Gemeinschaft habe sich bereiterklärt, die Treppe auf eigene Kosten zu entfernen.  
(Landgericht Berlin, Aktenzeichen 55 S 18/19)

# FORUM LEITUNGSWASSER

## Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

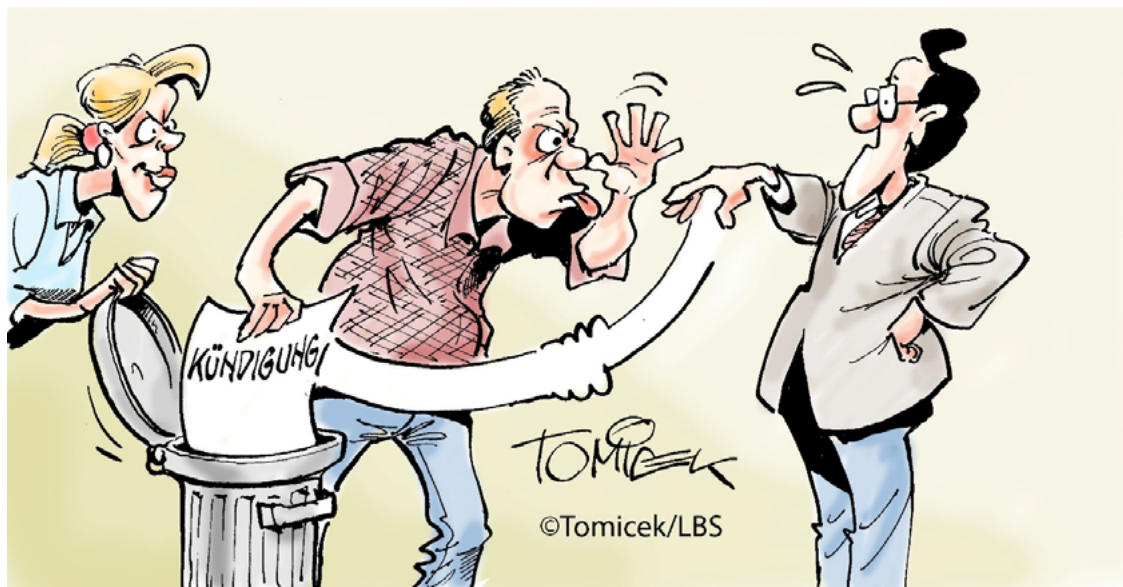
→ Jetzt informieren

**AW** Unternehmensgruppe  
Versicherungsmakler

## Hausbewohner beleidigt

### Der Besucher eines Mieters benahm sich wiederholt daneben

Die Mieterin einer Ein-Zimmer-Wohnung wurde regelmäßig von ihrem Lebensgefährten besucht, was grundsätzlich kein Problem und auch rechtlich nicht zu beanstanden gewesen wäre. Doch der Besucher war in der Vergangenheit dadurch unangenehm aufgefallen, dass er einen anderen Mieter körperlich angegriffen, weitere Bewohner übel beschimpft und ein Hausverbot missachtet hatte. So zumindest die Ansicht des Eigentümers. Wegen dieses Fehlverhaltens wurde der Mieterin die Kündigung ausgesprochen.



Das zuständige Gericht räumte zwar ein, dass sich Mieter das Auftreten ihrer Besucher anrechnen lassen müssten – und in schwerwiegenden Fällen aus diesem Grund auch eine Kündigung möglich sei. Aber hier habe es an einer vorherigen zeitnahen Abmahnung gefehlt. Diese sei unabdingbar.

(Amtsgericht Stuttgart, Aktenzeichen 35 C 4053/20)

Dr. Ivonn Kappel

