

M. B. – D e p e s c h e

September 2019

In dieser Ausgabe:

BGH zum Fenstertausch

Trittschall Sache des Eigentümers

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

Für eine Trittschall- dämmung muss der

Eigentümer selbst sorgen

Tauscht ein Wohnungseigentümer seinen Teppichboden in der Wohnung gegen einen Fliesen-Boden aus, so muss er auch für eine geeignete Trittschalldämmung sorgen. Wenn eine solche in der nachträglich ausgebauten - (Dachgeschoss-)Wohnung nicht mit eingeplant worden war, ist dies allein dem dem bauenden Eigentümer anzulasten. Er kann nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dafür mit ins Boot holen. Liegt der Trittschall über der zulässigen Norm (hier waren das 53 Dezibel), so muss der Eigentümer selbst Abhilfe schaffen. (LG Düsseldorf, 19 S 152/18) XX

BGH: ändert Rechtsprechung zur Kostenerstattung bei Fenstern

Der BGH hat entschieden, dass einem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum durchgeführt hat, kein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zusteht. Diese Rechtslage war Jahrzehnte lang anders, insbesondere dann wenn Eigentümer Fenster eingebaut haben und später die WEG in allen anderen Wohnungen neue Fenster beschloss, die dann auf alle Eigentümer umgelegt wurden. Dann, so die damalige Rechtsprechung, sollten dem Eigentümer, der früher (auch ohne Genehmigung) seine Fenster getauscht hatte, die angefallenen Kosten ersetzt werden. Dieser lange üblichen Regelung schiebt der BGH jetzt einen Riegel vor. Wie jetzt entschieden gilt, sofern die Gemeinschaftsordnung keine klare und eindeutige Vereinbarung enthält, nach der die Pflicht bzw. Kostenlast für die Instandsetzung von Fenstern auf den einzelnen Eigentümer übertragen worden ist, entscheidet ausschließlich die Eigentümerversammlung darüber, ob die Fenster überhaupt instandgesetzt werden und wie die Instandsetzungsmaßnahme durchgeführt werden sollen. Ein Wohnungseigentümer, der ohne entsprechenden Instandsetzungsbeschluss eigenmächtig Instandsetzungsmaßnahmen durchführt, hat später keinen Anspruch auf Kostenersatz.

(Anmerkung: Die Hausverwaltung Maier-Bode hat in vielen Gemeinschaften zu diesem Thema bereits Beschlüsse fassen lassen mit Genehmigung und Kostenerstattungsregelung. Dies stellt jetzt sicher, dass die Eigentümer noch einen Anspruch haben!)

Der BGH hat klargestellt, dass diese harte Rechtsfolge auch dann gilt, wenn der Wohnungseigentümer und die anderen Eigentümer aufgrund fehlerhafter Auslegung der Teilungserklärung davon ausgegangen waren, dass die Erneuerung der Fenster Aufgabe der jeweiligen Sondereigentümer sei und dies in der Vergangenheit auch so praktiziert worden ist. Es besteht auch dann kein Anspruch auf Kostenersatz, wenn die Instandsetzungsmaßnahme ohnehin hätte beschlossen oder vorgenommen werden müssen. Der BGH gibt damit seine bisherige Rechtsauffassung auf, was für viele große Nachteile mit sich bringt.

BGH V ZR 254/17 XX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

**Aus dem Gerichtssaal
kurz notiert**

Steuerrecht: Beim Nießbrauch wird es mit den Werbungskosten schwierig

Bei einem lebenslangen Nutzungsrecht Dritter (dem so genannten Nießbrauch) können Aufwendungen als vorab entstandene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht abgezogen werden. Das gelte insbesondere dann, so der Bundesfinanzhof, wenn ein Ende der Nutzung durch den Dritten nicht absehbar ist. In dem konkreten Fall hatte ein selbstständiger Steuerberater neben seinen Einkünften auch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und zusammen mit seiner Schwester im Wege der vorweggenommenen Erbfolge von seiner Mutter sowie zu einem späteren Zeitpunkt von seiner Tante ein bebautes Grundstück zu Miteigentum in Höhe von je 50 Prozent erworben. Er erklärte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für seinen Grundstücksanteil eine Abschreibung in Höhe von zwei 2 Prozent sowie Schuldzinsen als vorab entstandene Werbungskosten. Der Bundesfinanzhof hat einen Anspruch auf Abzug nicht gesehen, da „der notwendige wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Aufwand und zukünftigen Einnahmen nicht gegeben ist“. (BFH, IX R 20/17)

Presse Schau / Top Thema

Im September beschäftigen wir uns mit dem Thema Verzinsung ohne Zinsen und wie das geht.

Haus- und Wohnungseigentümer müssen überlegen, wie sie mit ihrem angesparten Geld umgehen. Kann man es investieren? Kann man ohnehin alte Gebäudeteile aufwerten oder eventuell Sanierungen vorziehen? Bei einigen Dingen würde es sicherlich Sinn machen einmal genau darüber nachzudenken. Am Beispiel einer alten Heizungsanlage wollen wir uns dem Thema nähern. In Zeiten von niedrigen oder keinen Zinsen, kann der Gewinn aus frühzeitigem Handeln bestehen! Sie finden unsere Ausarbeitung ab dem 22.09.2019 in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite.



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD Redaktion
Wolfgang Büser und der Aktuell Redaktion von
Haus und Grund



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.