

M.B. – Depesche

Sonderausgabe Juli 2023

In dieser Ausgabe:

Sonderausgabe

Aus dem Gerichtssaal

Kurz notiert

Schönen Urlaub

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Burgplatz 6 D, 51437 Berg Gladbach

Telefon: 0221-921615-0

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Mitglied im Verband Nordrhein -
Westfälischer Immobilienverwalter VDIV

Mitglied im Haus und Grund Köln

Mitglied im Haus und Grund Rhein Berg
—auch Mitglied im Beirat des Vereins—

Einfache Regentonnen reicht nicht um Gebühren zu sparen

Sammelt ein Grundstückbesitzer das Regenwasser von seinen Dachflächen (von April bis November) in zwei schichten Regentonnen, um es nicht in die Kanalisation gelangen zu lassen, sondern den Garten zu wässern, so reicht das nicht aus, um eine Ermäßigung bei der kommunalen Abgabe für Regenwasser zu erhalten. Nur qualifizierte Regenwassernutzungsanlagen rechtfertigen es sachlich, einen Gebührenabschlag zu gewähren. (Dazu zählen zum Beispiel so genannte Mulden- oder Schachtversickerungsanlagen.)

(OVG für das Land Nordrhein-Westfalen, 9 E 932/21) XXX

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Ein erheblicher Zahlungsrückstand kann zum Zwangsverkauf führen

Hat sich bei einem Wohnungseigentümer ein erheblicher Zahlungsrückstand beim Hausgeld angehäuft, so können die übrigen Eigentümer verlangen, dass er die Wohnung „zwangsveräußert“. Denn er habe „in erheblicher Weise Pflichten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verletzt“. Damit sei die „Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem Wohnungseigentümer nicht mehr zumutbar“. (Hier war der Wohnungseigentümer über rund 5 Jahre mit Hausgeldern und Umlagen in Höhe von insgesamt rund 12.500 € in Rückstand geraten.) Die Zahlungen mussten per gerichtlicher Vollstreckung eingetrieben werden, weshalb die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss, dem dauerhaft zahlungsrückständigen Eigentümer die Wohnung zu entziehen beziehungsweise ihn zum Verkauf zu drängen – zurecht. **(LG Frankfurt am Main, 2-13 S 9/21) XXX**

Kommunale Gebühren: Zu lange dürfen Eigentümer nicht im Unklaren bleiben

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass Grundstückseigentümer nach der Fertigstellung einer Straße oder anderer Anlagen nur für begrenzte Zeit an den Baukosten beteiligt werden dürfen. Stellt eine Landesvorschrift das nicht sicher, so verstößt sie gegen das „Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit“. In dem konkreten Fall ging es um Erschließungskosten in Höhe von insgesamt 70.000 Euro, die einem Eigentümer über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren angefallen sind, dessen Grundstücke in einem Gewerbegebiet liegen. Die Straßenanbindung wurde erst nach Ablauf dieser langen Zeit in voller Länge fertiggestellt und offiziell „gewidmet“. Die Vorschrift besagt, dass „die Frist zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht an den Eintritt der tatsächlichen Vorteilslage anknüpft, sondern noch bis vier Jahre nach tatsächlicher Fertigstellung und Widmung erfolgen kann“. Das lasse die Eigentümer jedoch zu lange im Unklaren darüber, ob sie noch mit Belastungen rechnen müssen. Der Zeitpunkt, in dem der abzugeltende Vorteil entsteht, müsse „objektiv erkennbar“ sein. **(BVerfG, 1 BvL 1/19) XXX**

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Eine Renovierung nach einer Vermietung dürfen nicht einem selbst gelten

Endet ein Mietverhältnis, so kann der Vermieter Kosten für Renovierungen, die er in der Zeit zwischen dem Ende des alten und dem Beginn eines neuen Mietverhältnisses vornimmt, als Werbungskosten vom steuerpflichtigen Einkommen abziehen. Dafür ist allerdings Bedingung, dass sich tatsächlich ein weiteres Mietverhältnis anschließt. Nutzt der Vermieter die Wohnung nach Abschluss der Arbeiten selbst, so kann er die Kosten nur dann steuerlich geltend machen, wenn er glaubhaft machen kann, dass er sich „ernsthaft und nachhaltig“ um eine weitere Vermietung bemüht habe, die letztlich aber scheiterte. Zu einem solchen Nachweis gehören insbesondere das Schalten von Anzeigen sowie die Beauftragung eines Maklers für die Mietersuche. In dem konkreten Fall konnte der Vermieter nicht glaubhaft machen, dass der Vermieter die Wohnung nicht bereits von vornherein „für sich selbst“ renoviert hatte. **(FG Hamburg, 2 K 163/19) XXX**

*Die Mitarbeiter der Hausverwaltung Maier-Bode und ich wünschen Ihnen allen einen sonnigen Sommer, schöne Ferien und tolle Reisen. Auch bei uns ist Urlaubszeit und alle sind zumindest zeitweise nicht im Büro. In dieser Zeit wird die eine oder andere Nachfrage in ihrer Bearbeitung länger dauern. Dafür bitten wir schon heute um Entschuldigung und danken für Ihre Nachsicht. Selbstverständlich werden wir uns bemühen, Sie alle die Urlaubszeit so wenig wie möglich spüren zu lassen. In diesem Sinne, einen tollen Sommer 2023!
Ihr Friedrich Maier-Bode*

Mit freundlicher Unterstützung des IVD
des VDIV und von Haus und Grund