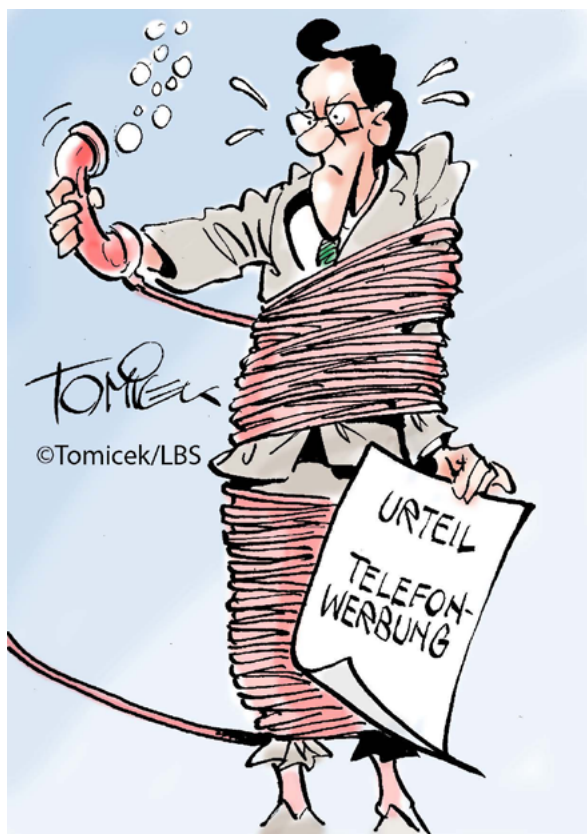


Baunen

# Anrufe vom Makler, Reparaturen absetzen, Waffen in Wohnung, Ist der Aufzug Luxus – Vier Urteile rund ums Wohnen

Bauen, Verwalten, Verkaufen und das Nutzen von Immobilien sind wie viele Dinge im Leben kompliziert. Manchmal menschtelt es, manchmal stolpert man über die Vorschriften und am Ende steht man vor dem Richter. Dr. Ivonn Kappel, vom LBS Infodienst Recht & Steuern, hat vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt, die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.



## Wenn der Makler klingelt

### Nicht immer ist ein unbestellter Anruf bei Immobilienverkäufern verboten

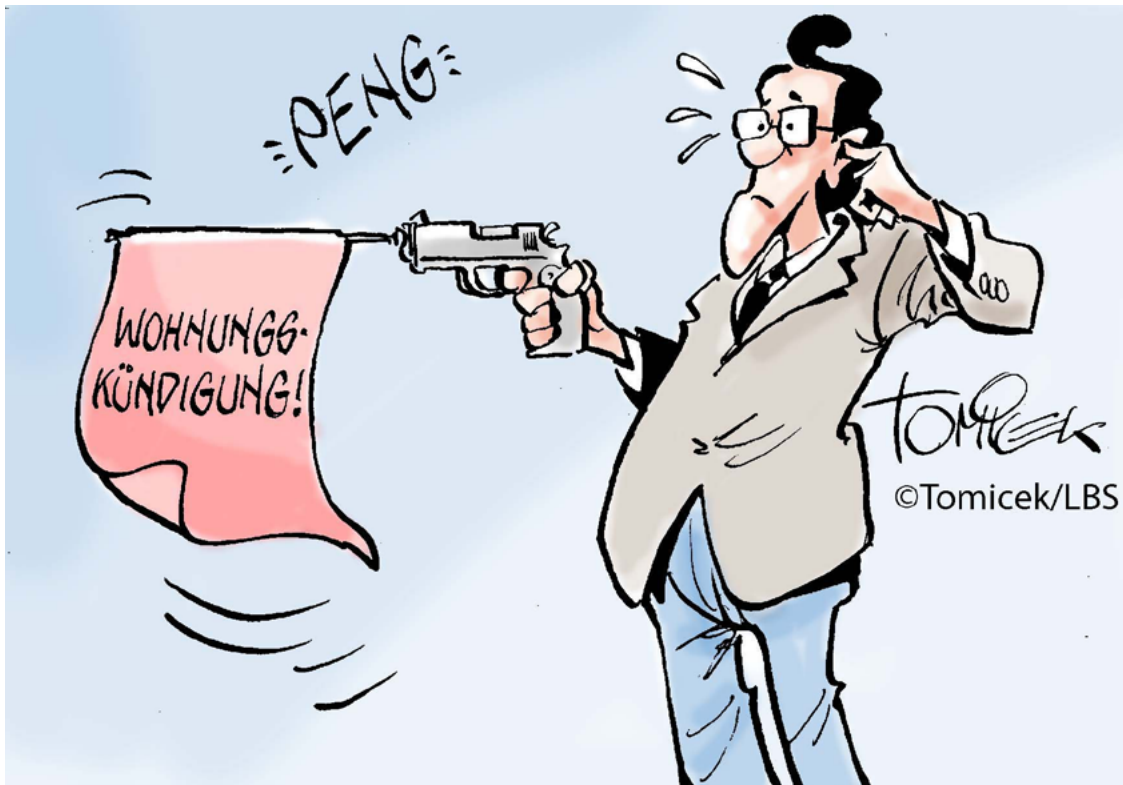
Gesetze und Rechtsprechung schützen den Verbraucher davor, von gewerblichen Anbietern mit Werbeanrufen belästigt zu werden. Doch wenn man als Immobilienverkäufer selbst seine Telefonnummer in der Öffentlichkeit angibt, muss man nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einen solchen Kontaktversuch hinnehmen.

**Der Fall:** Eine Frau bot ihre Eigentumswohnung auf einem öffentlich einsehbaren Internetportal zum Verkauf „von privat“ an. Das hatte zur Folge, dass sie von mehr als 80 Maklern angerufen wurde. Die Betroffene empfand das als eine Zumutung und wehrte sich vor Gericht dagegen. Sie sei dadurch in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt worden und außerdem handle es sich um eine wettbewerbswidrige Handlung. Die Beklagte – Vertreterin einer der Maklerfirmen – sah das nicht so. Wer seine Telefonnummer auf die beschriebene Weise angebe, der willige damit in eine Kontaktaufnahme ein.

**Das Urteil:** Zwar handle es sich hier unzweideutig um eine Telefonwerbung, beschied das

Oberlandesgericht Karlsruhe, aber sie sei nicht verboten gewesen. Mit der Angabe der Rufnummer habe die Verkäuferin „ausdrücklich und konkret“ ihr Einverständnis erteilt, kontaktiert zu werden. Schließlich sei auch in der Anzeige keine Rede davon gewesen, dass sie nicht von Maklern angerufen werden wolle.

Oberlandesgericht Karlsruhe,  
Aktenzeichen 8 U 153/17



## Waffe in der Wohnung

### Ohne behördliche Genehmigung reicht das für eine fristlose Kündigung

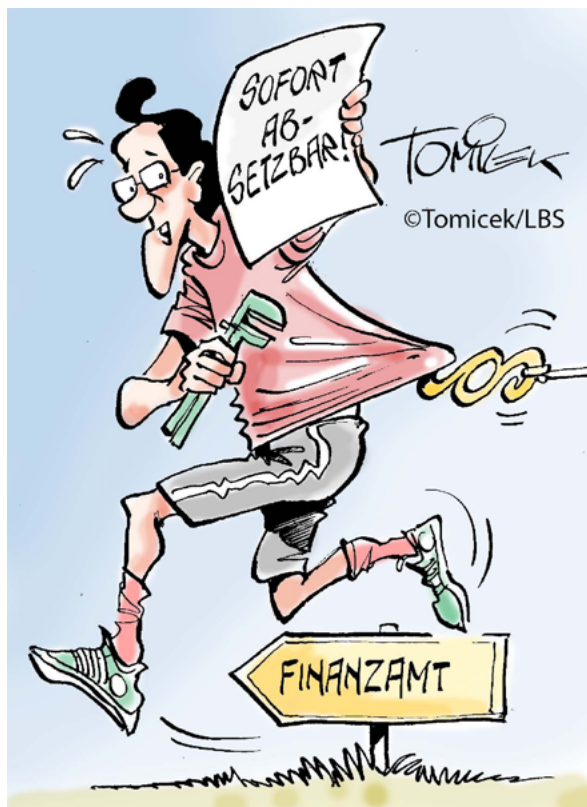
Wer eine Waffe in seiner Wohnung aufbewahrt, ohne den erforderlichen Waffenschein zu besitzen, dem kann der Eigentümer die fristlose Kündigung aussprechen. Denn es handelt sich dabei nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS um eine nachhaltige Störung des Hausfriedens und einen schwerwiegenden Verstoß gegen die vertraglichen Obhutspflichten.

Landgericht Berlin, 65 S 54/18

### Urteil im Detail

**Der Fall:** Der Eigentümer selbst hätte wohl keine Chance gehabt, die Waffe in der Wohnung seines Mieters zu entdecken. Er hätte schließlich die Immobilie nicht ohne weiteres betreten und schon gar nicht nach dem verbotenen Gegenstand suchen dürfen. Doch bei einer Wohnungsdurchsuchung durch die Polizei wurden die Pistole und ein Magazin mit Munition gefunden. Der Eigentümer erfuhr davon und sprach die fristlose Kündigung aus, gegen die sich der Mieter zur Wehr setzte. Zwei Instanzen der Rechtsprechung waren damit befasst.

**Das Urteil:** Mit einem vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung habe das Aufbewahren einer Waffe nichts mehr zu tun, beschied eine Zivilkammer des Landgerichts Berlin. Man dürfe nicht vergessen, dass von solch einer Pistole mit Munition eine erhebliche Gefahr ausgehe. Der Eigentümer dürfe dagegen einschreiten, selbst wenn er nicht konkret hinterfragt habe, ob und wie weit sich die anderen Hausbewohner daran stören.



## Jahrelanger Gebrauch

### Vermieter konnte größere Reparaturen an der Mietwohnung nicht sofort absetzen

Renovierungsarbeiten, mit denen Schäden aus dem jahrelangen, vertragsgemäßen Gebrauch einer vermieteten Immobilie beseitigt werden, gelten als anschaffungsnahe Herstellungskosten – und nicht als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen. So hat es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchst-richterliche Finanzrechtsprechung entschieden.

Bundesfinanzhof,  
Aktenzeichen IX R 41/17

### Urteil im Detail

**Der Fall:** Eheleute hatten für 60.000 Euro eine vermietete Wohnung gekauft. Kurz nach Vertragsschluss starb die Mieterin und es stellte sich heraus, dass Arbeiten in erheblichem Umfang nötig waren, um das Objekt wieder vermieten zu können. Das Badezimmer musste ebenso wie die Elektroinstallation erneuert werden und einige kleinere Dinge kamen auch noch dazu. Die Aufwendungen in Höhe von über 12.000 Euro wollten die Eigentümer am liebsten sofort als Erhaltungsaufwendungen in ihrer Steuererklärung geltend machen. Der Fiskus verweigerte

dies und verwies darauf, es handle sich um anschaffungsnahe Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abzusetzen seien.

**Das Urteil:** Bauliche Maßnahmen innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Erwerb müssten im Regelfall als anschaffungsnahe Herstellungskosten betrachtet werden, befand der Bundesfinanzhof. Das gelte auch im Falle verdeckter, zum Zeitpunkt der Anschaffung schon vorhandener, altersüblicher Mängel und Defekte. Die Betroffenen hätten mit den Arbeiten lediglich „den zeitgemäßen Zustand des Mietobjekts wiederhergestellt“.



## Aufzug kein Luxus

### Mieter durften in fünfstöckigem Haus an den Kosten beteiligt werden

Prinzipiell wird wohl kaum jemand etwas dagegen haben, wenn in das von ihm bewohnte Mietshaus ein Aufzug eingebaut wird.

Beim Transport von schweren Gegenständen, nach einem Beinbruch und beim Auszug erleichtert einem solch ein Lift das Leben erheblich. Der Streit beginnt aber häufig dann, wenn der Eigentümer der Immobilie die Kosten dafür auf die Mieter umlegen will. Hier ging es

Amtsgericht Brandenburg,  
Aktenzeichen 31 C 298/17

um Bewohner einer gut 70 Quadratmeter großen Wohnung im dritten von fünf Stockwerken. Die Nettokaltmiete hätte wegen der Modernisierungskosten um 11 Prozent gesteigert werden können, was allerdings gar nicht in vollem Umfang gefordert wurde. Die Mieter wollten trotzdem nicht bezahlen und sprachen von einer Luxussanierung. Doch das zuständige Amtsgericht wollte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dem nicht folgen. Der Einbau eines Aufzuges stelle grundsätzlich eine Verbesserung der Mietsache dar – insbesondere, wenn man die immer älter werdende Bevölkerung in Deutschland berücksichtigt.

Dr. Ivonn Kappel