

# M. B. – D e p e s c h e

Oktober 2022

## In dieser Ausgabe:

BGH—Selbstbehalt bei Versicherung

Erbschaftssteuer / Verkehrswert

Spar-Tipp des Monats

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

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 (chem. RDM)

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—

## "Nicht gewöhnliches Geschäft" zählt nicht

Erbt der Bruder einer Verstorbenen ein Reihemittelhaus zu 60 Prozent und jemand, der mit der Erblasserin befreundet war, zu 40 Prozent, und kauft dieser Bekannte im Rahmen einer so genannten Teilerbauseinandersetzung den auf den Bruder entfallenden Teil zu einem Preis in Höhe von 48.000 Euro, so ist dieser - vom Käufer selbst ermittelte - Verkehrswert nicht für die Erbschaftsteuerermittlung geeignet. Man hatte sich angeblich an einem ähnlichen, vermietungsfähigen Haus orientierte, und kam auf insgesamt 80.000 €. Das Finanzamt ermittelte einen Hauswert von fast 138.000 Euro. Es lag also kein Kaufpreis „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ vor, da der auf den Bruder entfallende Grundstücksanteil nur einem begrenzten Personenkreis - eben lediglich dem Bekannten- angeboten worden war. (FG Düsseldorf, 11 K 2359/19 BG) XXX

## BGH—Selbstbehalt im Schadenfall zahlt die WEG und damit alle Eigentümer

Tritt ein Leitungswasserschaden innerhalb einer Eigentümergeinschaft nur in einer Wohnung auf, so ist der Selbstbehalt, der in der Gebäudeversicherung für das Haus vereinbart worden ist, von allen Eigentümern zu begleichen. Denn im Regelfall ist es so, dass Selbstbehalte dafür sorgen, die Beiträge niedrig halten zu können, wovon in einer Eigentümergeinschaft auch jeder profitiert. Bei einem Schaden in gemeinsam genutzten Bereichen, wie zum Beispiel im Treppenhaus, ist es auch so, dass – deckt die Versicherung die Kosten nicht komplett ab, weil es einen Selbstbehalt gibt - dieser von allen Eigentümern zu tragen ist. Das gemeinsam eingegangene Risiko müsse auch von allen gemeinsam getragen werden. (BGH, V ZR 69/21)

## Der Spar-Tipp des Monats

Geschlossene Türen wirken Wunder. Wenn Sie eine Wohnung haben, wird in der Regel das Wohnzimmer das Zimmer sein, das Sie am meisten heizen, weil sie sich hier am meisten aufhalten. Im Küchen und gerade in reinen Schlafzimmern wird in der Regel wenig geheizt. Die offene Tür im Wohnzimmer sorgt aber dafür, dass ein erheblicher Anteil der warmen Raumluft in kältere Teile der Wohnung abzieht. Also so oft wie möglich die Türen der geheizten Räume geschlossen halten. Das trifft auch auf Kinderzimmer zu, wenn sich die Kleinen dort viel aufhalten.

Mit dem Spar-Tipp des Monats wollen wir Anregungen geben, wie einfach und effizient, meist ohne Investition Ihr Geld zusammengehalten werden kann.

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

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**

Unternehmensgruppe

## Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

### 160 Meter zur Mülltonne sind hinzunehmen

Hat ein Vermieter den Standort der Mülltonnen für die Mietwohnungen aus baulichen Gründen verlegen müssen, so dass die Mieter einen fast 160 Meter längeren Weg zu den Tonnen zurücklegen müssen, so dürfen sie deswegen nicht die Miete mindern. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg ist der Meinung, dass der Weg "kaum ins Gewicht fällt". (AG Berlin-Lichtenberg, 6 C 350/21)

### Kauf mit Makler aber ohne Provision

Manchmal kann sich ein Zaudern auch auszahlen: Ein **Kaufinteressent**, der dem **Makler** mitgeteilt hat, an dem Objekt nicht mehr interessiert zu sein, es dann viele Monate später aber doch kauft, kann unter Umständen um die **Maklerprovision** herum kommen. Zumindest, wenn er die **Immobilie** letztlich zu einem deutlich niedrigeren Preis kauft. Das zeigt jetzt zumindest eine Entscheidung des LG Darmstadt 29 O 326/19).

### Eigenbedarf ist ein tückisches Spiel

Käufer von Eigentumswohnungen können nicht ohne weiteres den Mieter kündigen. Kündigungsbeschränkungen sind in der Regel gültig und können zu einem erhöhten Kündigungsschutz von 3-10 Jahren führen. Mieter die vor Umwandlung in Eigentumswohnungen schon in der Wohnung wohnten, genießen diesen besonderen und zusätzlichen Schutz. Die Kündigungsfrist beginnt mit dem Tag des Verkaufs der Wohnung. Untermieter genießen in der Regel keinen Schutz. BGH VIUI ZR 356/20

Gucken Sie auch mal im Internet bei uns vorbei. Das Top Thema des Monats finden Sie mit interessanten Themen wie immer ab dem 22. des Monats in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite [www.hausverwaltung-koeln.de](http://www.hausverwaltung-koeln.de). Wir wünschen viel Spaß damit! **FMB**