

Kurz gefasst

Mängelanzeige muss keine Ursachen benennen

Im Zusammenhang mit Bauverträgen kommt es immer wieder zu Auseinandersetzungen um die Qualität der geleisteten Arbeit. Aber welche Angaben muss der Bauherr eigentlich machen, wenn er gegen vermeintliche Mängel vorgehen will? Diese Frage klärt ein Urteil aus Potsdam. Ein Bauherr stellte fest, dass das Dach eines von ihm in Auftrag gegebenen Gebäudes undicht sei. Bei Regen tropfe Wasser in die Räume im Obergeschoss, wodurch sowohl das Gebäude selbst als auch das darin enthaltene Mobiliar Schaden erleide. Die Angelegenheit landete schließlich vor dem Kadi – und dort stritt man unter anderem darum, ob die Klage ausreichend und angemessen formuliert sei. Es werde darin schließlich nur das Problem benannt, nicht aber auf mögliche Ursachen oder Lösungsmöglichkeiten eingegangen. Das Gericht kam zu dem Urteil, dass der Antrag selbst zwar klar formuliert werden müsse. Deswegen seien die beanstandeten Mängel zu benennen und die Forderung nach Beseitigung zu stellen. Denn der Unternehmer müsse schließlich erkennen können, was von ihm verlangt werde. Doch die (oft ja noch gar nicht bekannte bzw. umstrittene) Ursache des Schadens müsse der Auftraggeber nicht benennen. Ebenso wenig sei es nötig, „dass der Besteller die Art und Weise, in der der gerügte Mangel zu beseitigen ist (...), benennt“.

OLG Brandenburg

Urteil vom 29.01.2020

Az.: 4 U 70/19

Eigentümer darf nicht mit zweierlei Maß messen

Damit sich die Eigentümer von Nachbargrundstücken bei Neu- und Ausbauten nicht allzu sehr auf die Pelle rücken, gibt es im Baurecht genaue Regelungen zu den Abstandsflächen. Auf deren Einhaltung kann man als Betroffener pochen – zumindest dann, wenn man in der Vergangenheit nicht schon selbst dagegen verstoßen hat. Ein Grundstückseigentümer ging gerichtlich gegen eine Baugenehmigung seines Nachbarn vor. Seiner Meinung nach waren in den



FOTO: BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LBS

Mängelanzeige muss keine Ursachen und Lösungswege benennen

Plänen die geltenden Abstandsflächen nicht eingehalten. Im Rahmen des Verfahrens wurde auch die Baubehörde gehört. Und sie lieferte ein bestechendes Argument gegen den Kläger: Er selbst habe in ähnlichem Ausmaß die gesetzlichen Regelungen verletzt und dadurch den Anspruch gegen seinen Nachbarn verloren. In zwei Gerichtsinstanzen wurde die Baubehörde in ihrer Einschätzung bestärkt. Dem allgemeinen Rechtsverständnis entspreche es, dass jemand sich nicht gegen Beeinträchtigungen zur Wehr setzen könne, die er selbst in ähnlichem Ausmaß verursacht hat. Das sei eine Frage des nachbarlichen Gleichgewichts.

OVG Nordrhein-Westfalen

Urteil vom 18.06.2020

Az.: 7 A 1510/18

Steuervorteil trotz Leerstands

Hat der Eigentümer eines Wohnhauses diese Immobilie an Angehörige vermietet, legt der Fiskus großen Wert auf den Nachweis der lückenlosen Mietzahlungen. So sollen Scheinmietverhältnisse unter Familienmitgliedern verhindert werden. Allerdings gibt es auch ein Verständnis für Sonderfälle. Ein Sohn hatte sein Haus an die eigenen Eltern vermietet. Nach der gerichtlich angeordneten Unterbringung der Eltern in einem Pflegeheim zahlten diese die Miete nicht mehr. Die Immobilie stand leer und der Fiskus zweifelte die Vermietungsabsicht des Eigentümers an. Das hätte ihm erheb-

liche steuerliche Nachteile bereiten können. Die Richter am Bundesfinanzhof argumentierten so: Der kurzfristige Übergang vom Mietverhältnis mit Angehörigen zu einer Neuvermietung an andere sei hinzunehmen. Das gelte zumindest dann, wenn zwischen der Unterbringung im Pflegeheim und der Übergabe des Wohnhauses in geräumtem Zustand ungefähr ein halbes Jahr verstreiche.

Bundesfinanzhof

Urteil vom

Az.: IX R 42/15

Tierhalter durfte fristlos gekündigt werden

Er hätte es wissen müssen. In der Hausordnung konnte ein Mieter und zweifacher Hundehalter nachlesen, dass seine Tiere auf den Gemeinschaftsflächen keinesfalls unangeleint herumlaufen dürfen. Außerdem waren nach wiederholten Zuwiderhandlungen mehrere Abmahnungen an den Mann gerichtet worden. Als er diese Praxis dann trotzdem fortsetzte, war eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses möglich. Die Hunde waren – ohne Leine – auf dem Grundstück unterwegs gewesen, zu dem sogar ein Kinderspielplatz gehörte. Die Richter erkannten hier durch mehrere Gerichtsinstanzen bis hinauf zum Bundesgerichtshof eine erhebliche Verletzung der mietvertraglichen Pflichten.

BGH

Urteil vom 02.01.2020

Az.: VIII ZR 328/19

Zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Bei den Wasserleitungen einer Wohnanlage besteht in der Regel kein Zweifel daran, dass sie dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das hat mit der überragenden Bedeutung der Wasserversorgung zu tun. Doch was geschieht eigentlich dann, wenn in der Teilungserklärung das genaue Gegenteil steht – das heißt, wenn die Leitung dem Sondereigentum zugeschrieben wird? Der Bundesgerichtshof (Az.: V ZR 57/12, Urteil vom 26.10.2012) entschied, dass dies unerheblich sei.

Auch das Dach eines Gebäudes gehört grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum. Bis hinauf vor das Bundesverfassungsgericht (Az.: 1 BvR 1925/13, Urteil vom 28.07.2014) wurde darum gestritten, ob dies auch für einzelne Garagen gilt, die dem Sondereigentum zugeordnet sind. Die Karlsruher Richter gingen bei den Garagen von tragenden Gebäudebestandteilen aus, die deswegen als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums zu betrachten seien.

Wenn ein Eigentümer aus seinem Sondereigentum heraus die Interessen der Gemeinschaft berührt bzw. beeinträchtigt, dann benötigt er die Zustimmung der Miteigentümer. So war es bei einem Wohnungsbesitzer, der in einen Fensterrahmen, der zum Gemeinschaftseigentum gehörte, ein Loch bohrte, um eine Klimaanlage einbauen zu können. Das Amtsgericht München (Az.: 484 C 17510/18, Urteil vom 23.03.2019) ging bei diesem Eingriff von einer baulichen Veränderung aus, die genehmigungspflichtig gewesen wäre.

Besteht eine behördliche Auflage, wonach auf der Gemeinschaftsfläche einer Wohnanlage ein Kinderspielplatz mit einer bestimmten Ausstattung entstehen muss, dann können einzelne Eigentümer dies später einklagen. Konkret war der Spielplatz ein Bestandteil der Baugenehmigung gewesen. Das Argument der Verjährung akzeptierte das Amtsgericht München (Az.: 481 C 17409/15, Urteil vom 15.01.2016) nicht. Es handle sich hier um einen Anspruch, der sich stets erneuere, solange der Kinderspielplatz nicht bestehe.

Für betagte oder kranke Wohnungseigentümer kann der Einbau eines Personenaufzuges sehr wichtig sein. Ohne eine solche technische Hilfe sind sie unter Umständen nicht mehr in der Lage, ihre Immobilie im gewohnten Umfang zu nutzen. Trotzdem wies der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 96/16, Urteil vom 13.01.2017) dar-

auf hin, dass bei dieser baulichen Maßnahme im Gemeinschaftseigentum alle Miteigentümer zustimmen müssten. Das gelte selbst dann, wenn der betroffene Sondereigentümer alle Kosten übernehme.

Manchmal kommt es vor, dass sich zwei Eigentümer auf eine teilweise Übertragung isolierten Sondereigentums vom einen auf den anderen einigen. Das Oberlandesgericht München (Az.: 34 Wx 440/16, Urteil vom 06.06.2017) musste klären, ob die Gemeinschaft einem solchen Geschäft zustimmen muss. Es ging um einen Hobbyraum, den einer vom anderen erwarb. Die Mitwirkung der anderen Eigentümer sei hier nicht nötig, so die Richter, denn ihre Rechtsstellung sei von der Veränderung nicht betroffen.

Umgekehrt muss sich die Gemeinschaft hüten, ungefragt in das Sondereigentum eines ihrer Mitglieder einzugreifen. In einem Fall in Bayern hatte man gegen den Willen des Sondereigentümers seine Duplex-Garage (wie auch alle anderen) sanieren lassen und anschließend versucht, die Kosten auf ihn abzuwälzen. Das Landgericht München (Az.: 1 S 12786/15, Urteil vom 01.02.2016) akzeptierte das nicht. Die Gemeinschaft könne keinen Kostenersatz verlangen. Ein späterer Ersatzanspruch komme allenfalls dann infrage, wenn die Sanierung zwingend geboten sei.

Vor dem Oberlandesgericht Hamm (Az.: 15 W 398/15, Urteil vom 05.01.2016) ging es um die komplizierte Zuordnung eines Innenhofes innerhalb einer Wohneigentumsanlage. Einerseits war dieser Innenhof komplett von einer Eigentumswohnung umschlossen, was für eine Sondereigentumsfähigkeit sprach. Andererseits war er nach oben offen, was wiederum für eine Verantwortlichkeit der Gemeinschaft sprach. Die Richter gaben jedoch dem ersten Argument das größere Gewicht und widersprachen der Zuordnung als Sondereigentum nicht.

Der Zugang zu einer gemeinschaftlichen Heizanlage darf nicht über eine bestimmte Eigentumswohnung erfolgen. Das kommt in der Praxis zwar ohnehin selten vor, doch in einem Fall vor dem Oberlandesgericht Dresden (Az.: 17 W 233/17, Urteil vom 29.03.2017) war es genauso. Daraufhin weigerte sich das Amtsgericht Pirna, diese Aufteilung ins Grundbuch einzutragen. Eine Zivilkammer des Oberlandesgerichts entschied, das müsse geändert werden, denn ein ständiger ungehinderter Zugang zur Heizanlage sei bei der bestehenden Lösung nicht gewährleistet.

Quelle für alle Urteile:
LBS Infodienst Recht & Steuern

Impressum



www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH

Ein Unternehmen der
Huss-Verlagsgruppe Berlin · München
Postanschrift: 10400 Berlin
Hausanschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin
Telefon 030 42151-0 · **Telefax** 030 42151-670

Herausgeber:
Christoph Huss

Redaktion:
E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de
Thomas Engelbrecht, verantwortlich
Martina Eisinger, Redaktionsassistentin
Telefon 030 42151-336

Anzeigen:
E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de
Torsten Hanke, verantwortlich
Telefon 030 42151-206
Telefax 030 42151-670
Martina Eisinger
Telefon 030 42151-336
Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2018



Vertrieb:
E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de
Telefax 030 42151-384

Leserservice:
E-Mail: leserservice@hussmedien.de
Telefon 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232
Online-Leserservice: www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:
Monatlich (10 Ausgaben)
(2 Doppelhefte: 1/2, 7/8) plus ein Sonderheft

Bezugspreise:
– Jahresabonnement-Inland: 123,50 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)
– Jahresabonnement-Ausland: 135,00 € (inkl. Porto- und Versandkosten)
– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 61,75 € (inkl. MwSt., zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)
Abonnementgebühren sind im Voraus zu entrichten. Der Abonnementpreis erhöht sich für das Ausland um die Zustellgebühren und um evtl. Differenzen aus dem Mehrwertsteuerrecht.

Das Abonnement verlängert sich automatisch um ein Jahr, wenn es nicht 6 Wochen vor Jahresende beim Verlag schriftlich gekündigt wurde. Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferpflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisanpassungen an die Teuerungsrate wegen steigender Kosten bei Einkauf, Herstellung und Versand bleiben vorbehalten. Das Recht zur Kündigung innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist bleibt hiervon unberührt. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins Chemnitz u. U. und des Vermietervereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildproduktion:
HUSS-MEDIEN GmbH
10407 Berlin
Telefon 030 42151-279
E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:
Gotteswinter und Aumaier GmbH
Bavaria Druck
Joseph-Dollinger-Bogen 22
80807 München (für Pakete)
80910 München (für Briefe)

Alle Rechte vorbehalten

© by HUSS-MEDIEN GmbH
Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jeder Nachdruck – auch auszugsweise – sowie jede andere Verwertung bedarf – sofern sie nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist – der Zustimmung des Verlages. Darunter fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung jeder Art und die Aufnahme in elektronische Datenbanken. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Einsendungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Anspruch auf Ausfallhonorare, Archivgebühren und dergleichen besteht nicht.

Die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichneten Abhandlungen stellen in erster Linie die persönliche Meinung des Verfassers dar.

Warennamen werden in dieser Zeitschrift ohne Gewährleistung der freien Verwendbarkeit benutzt. Texte, Abbildungen, Programme und technische Angaben wurden sorgfältig erarbeitet. Verlag und Autoren können jedoch für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch eine Haftung übernehmen.

Für alle Preisausschreiben und Wettbewerbe in der Zeitschrift ist der Rechtsweg ausgeschlossen. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe gekürzt zu veröffentlichen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.
ISSN 2192-2306