

## Kurz gefasst

### Baum drohte der Tod durch Beschnitt

Würde ein an der Grundstücksgrenze stehender Baum durch den vom Nachbarn geforderten, grundsätzlich berechtigten Rückschnitt in seiner Überlebensfähigkeit bedroht, dann können zunächst auch etwas schonendere Maßnahmen angebracht sein. So entschied es ein Zivilgericht. Ein Grundstücksnachbar hatte im Prinzip Anspruch auf den Rückschnitt eines Walnusssbaumes. Dessen überhängende Äste verschatteten nicht nur seinen Pool, auch der erhöhte Laub- und Fruchteintrag auf das Grundstück stellte ein Problem dar. Die beiden Parteien hatten schon Jahre zuvor vereinbart, dass der Überhang gegebenenfalls



beseitigt werden müsse. Der Eigentümer des Baumes schritt auch zur Tat und kürzte die Äste, doch das reichte den Nachbarn nicht. Es kam zu einem Rechtsstreit.

Die Richter des Landgerichts gaben dem Besitzer des Walnusssbaumes Recht. Er hatte argumentiert, dass ein allzu drastisches Rückschneiden die Pflanze in ihrer Überlebensfähigkeit bedrohen könnte und man deswegen vorsichtiger zu Werke gehen müsse. Deswegen entschieden die Richter, dass ein Zurückschneiden über mehrere Jahre erfolgen müsse. Auf Grund seines Alters genieße dieser Baum Bestandsschutz. Das ändere aber nichts am langfristigen Anspruch des Nachbarn auf Beschneidung.

**Landgericht Koblenz**  
Urteil vom 22.07.2021  
Az.: 13 S 8/21

### Potenzielle Gefahr durch Legionellen ist ein Mangel

Wenn in einem Mietshaus eine latente, noch gar nicht reale Gesundheitsgefahr durch Legionellen besteht, dann kann das allein eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent rechtfertigen. In einer Trinkwasserversorgungsanlage eines Berliner Mietshauses wurde der technische Maßnahmenwert nach der Trinkwasserverordnung überschritten. Eine Gefährdungsanalyse ergab wegen des Nachweises von Legionellen eine hohe potenzielle Gesundheitsgefahr, die sich allerdings noch nicht konkretisiert hatte. Trotzdem machten Bewohner des Hauses eine Mietminderung geltend.

### Kosten für die Garage des Dienstwagens

Wer von seinem Arbeitgeber einen Dienstwagen zur Verfügung gestellt bekommt, der kann im Regenfall die Unterstellkosten in seiner eigenen Garage nicht steuerlich geltend machen. So urteilte das Niedersächsische Finanzgericht. Ein Arbeitnehmer durfte einen Dienstwagen nutzen, mit dem er am Abend auch nach Hause fuhr. Wie in solchen Fällen üblich, musste er sich den geldwerten Vorteil für die Privatnutzung des PKW anrechnen lassen. Doch da hatte der Immobilienbesitzer eine Idee: Er versuchte, diesen geldwerten Vorteil anteilig um die auf seine Garage entfallenden Gebäudekosten zu mindern. Die Finanzrichter stellten fest, dass nur Aufwendungen des Arbeitnehmers geltend gemacht werden könnten, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen notwendig seien, um das Fahrzeug nutzen zu dürfen. Dazu zähle das Parken in der eigenen Garage normalerweise nicht. Das letzte Wort ist in dieser Sache nicht gesprochen, denn das Verfahren ist jetzt beim Bundesfinanzhof anhängig.

**Niedersächsisches Finanzgericht**  
Urteil vom 09.10.2020  
Az.: 14 K 21/19

### Anwohner wollte Funkmast im Wohngebiet nicht dulden

Ein Grundstückseigentümer war nicht damit einverstanden, dass in unmittelbarer Nähe seines Anwesens eine Mobilfunkanlage errichtet werden sollte. Das bereits genehmigte Bauvorhaben liege in einem reinen Wohngebiet und sei den Anwohnern angesichts seiner Dimensionen (30 Meter Höhe) nicht zuzumuten. Der Betroffene stellte vor Gericht einen Antrag auf aufschiebende Wirkung, um den Baubeginn zu verhindern. Die Richter beim Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen entschieden, dass die Klage gegen die erteilte Baugenehmigung voraussichtlich keinen Erfolg habe und gaben dem Eilantrag deswegen nicht statt. Bei dem Funkturm handle es sich um eine Nebenanlage im Sinne der Baunutzungsverordnung (wie etwa Bauten zur Strom-, Gas- oder Wasserversorgung), die auch in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sei.

**OVG NRW**  
Urteil vom 12.05.2021  
Az.: 7 B 369/21

## Urteile zu Konflikten mit der Gastronomie

So gerne die meisten Menschen Gastwirtschaften und Restaurants aufsuchen, so sehr hält sich die Begeisterung in Grenzen, wenn sich solche in der eigenen Wohnanlage oder in unmittelbarer Nähe davon befinden. Denn dann sind gewisse Störungen an der Tagesordnung. Streitigkeiten vor Gericht sind häufig nicht zu vermeiden.

Die Probleme beginnen oft schon mit der Definition dessen, welche Nutzung erlaubt ist und welche nicht. Das Landgericht Berlin (**Urteil vom 16.01.2019, Az.: 55 S 46/18**) musste sich mit der Frage befassen, ob denn die Bezeichnung „Gewerbeinheit (Laden)“ in einer Teilungserklärung eine gastronomische Nutzung erlauben könne. Das Gericht verneinte dies. Unter einem Ladenraum würden Geschäftsräume verstanden, in denen ständig Waren zum Verkauf angeboten werden. Der Betrieb einer Gaststätte falle nicht unter diesen Verwendungszweck. Im Prinzip war es eine originelle Idee, eine denkmalgeschützte Scheune zu einer Gastwirtschaft nebst Außengastronomie umzuwandeln. Doch insbesondere die Außengastronomie war der Nachbarschaft ein Dorn im Auge. Und so sah es auch das Verwaltungsgericht Minden (**Urteil vom 28.02.2013; Az.: 9 K 2755/10**). Hier liege eine Verletzung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots vor, hieß es im Urteil. In unmittelbarer Nähe befinde sich ein Wohnhaus, der Abstand zur Grundstücksgrenze betrage nur vier Meter. In einem anderen Fall wollten Nachbarn einen geplanten gastronomischen Betrieb in einem allgemeinen Wohngebiet zu Fall bringen, indem sie auf die Existenz anderer Wirtschaften hinwiesen. Dahinter stand der Gedanke, dass die Gegend ja schon ausreichend versorgt sei und nicht noch einen weiteren derartigen Betrieb benötige. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg (**Urteil vom 18.06.2021; Az.: 1 LA 85/21**) bezeichnete es als unerheblich, wie gut die Versorgung an Lokalen bereits sei. Das Baurecht sei schließlich nicht für den Konkurrenzschutz von Gaststätten zuständig.

Umgekehrt kann es aber manchmal doch eine Rolle spielen, ob und wie sehr ein Lokal für eine gewisse Grundversorgung innerhalb eines Wohngebietes sorgt. Eine Nachbarin klagte gegen die Baugenehmigung für eine Gaststätte mit 300 Plätzen. Das Bundesverwaltungsgericht (**Urteil vom 20.03.2019; Az.: 4 C 5.18**) wies darauf hin, dass das Lokal im konkreten Falle der Versorgung eines Wohngebiets dienen werde. Deswegen seien die davon ausgehenden Störungen hinzunehmen, wenn sie ein gewisses Maß nicht überschreiten.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte über mehrere Jahre hinweg den zweckwidrigen Betrieb einer Gaststätte in einer Teileigentumseinheit nicht beanstandet. Doch dann erweiterte der Betreiber diese Gaststätte um eine Außenterrasse und das war den Eigentümern eindeutig zu viel. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 15.12.2017; Az.: V ZR 275/16**) bezeichnete es als zulässig, dass die Gemeinschaft als Konsequenz den Betrieb der Gaststätte untersagte. Daran ändere sich auch nichts, wenn der Unterlassungsanspruch lange Zeit nicht geltend gemacht worden sei.

Wenn eine sporadisch betriebene Vinothek mit Straußwirtschaft plötzlich ganzjährig als Restaurant betrieben werden soll, dann ist das bauplanungsrechtlich unzulässig. Die bisherige Lösung war vom Landkreis genehmigt gewesen, aber die erfolgte Ausweitung stellte nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Neustadt (**Urteil vom 18.04.2013; Az.: 4 K 943/12**) eine Nutzungsänderung dar, die mit der ursprünglichen Ausrichtung als Ausschankort eines Winzers weit entfernt sei.

Pizza schmeckt am besten aus dem Steinofen, heißt es immer wieder. Der Besitzer einer Pizzeria betrieb deswegen einen Ofen mit Holzfeuerung. Das führte nach Angaben der Nachbarschaft zu rußhaltigen Verunreinigungen auf Gartenmöbeln. Die Behörden untersagten den Betrieb, der Pizzabäcker ging gegen diese Anordnung mit einem Eilantrag vor und verwies auf den Einbau einer Staubminderung. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (**Urteil vom 24.06.2019; Az.: 10 S 71/19**) stützte die behördliche Maßnahme und beließ es bei dem Verbot.

Wenn die in der Nachtzeit zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete durch eine Gaststätte deutlich überschritten werden, kann das zu einer Verlängerung der Sperrzeit führen. Konkret ging es um ein Lokal, dessen laute Musik und Gäste regelmäßig zu Klagen der Anwohner wegen Ruhestörung führten. Die Nachbarn beantragten die Anordnung einer früheren Sperrzeit (ab ein Uhr nachts), was von der zuständigen Behörde zunächst abgelehnt wurde. Das Verwaltungsgericht Münster (**Urteil vom 30.10.2013; Az.: 9 K 1971/12**) gab den Nachbarn letztlich Recht. Ob der Betrieb des Lokals dann noch rentabel sei, das sei nach Ansicht des Gerichts in dem Zusammenhang eine unerhebliche Frage.

Quelle für alle Urteile:

LBS Infodienst Recht & Steuern

## Impressum



[www.ivv-magazin.de](http://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](mailto:ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de)

Thomas Engelbrecht, verantwortlich  
Martina Eisinger, Redaktionsassistentin  
**Telefon** 030 42151-336

**Anzeigen:**

**E-Mail:** [ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de](mailto:ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de)

Torsten Hanke, verantwortlich

**Telefon** 030 42151-206

**Telefax** 030 42151-670

Carmen Blume

**Telefon** 030 42151-456

**Telefax** 030 42151-670

**Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2021**



**Vertrieb:**

**E-Mail:** [ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de](mailto:ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de)

**Telefax** 030 42151-384

**Leserservice:**

**E-Mail:** [leserservice@hussmedien.de](mailto:leserservice@hussmedien.de)

**Telefon** 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232

**Online-Leserservice:** [www.leserservice.hussmedien.de](http://www.leserservice.hussmedien.de)

**Erscheinungsweise:**

Monatlich (10 Ausgaben)

(2 Doppelhefte: 1/2, 7/8) plus ein Sonderheft

**Bezugshinweise:**

– 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 Lieferungspflicht, 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 Bildreproduktion:**

HUSS-MEDIEN GmbH

10407 Berlin

**Telefon** 030 42151-279

**E-Mail:** [layout@hussmedien.de](mailto: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 eingesandene 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**