

Kurz gefasst

„Wohlfühl-Garage“ muss abgerissen werden

Wenn ein Immobilienbesitzer seine Garage so ausbaut, dass sie fast wohnungsähnlich wirkt, dann kann er sich nicht mehr auf baurechtliche Sondervorschriften berufen. Ein Betroffener verlor deswegen nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main die Privilegierung als Grenzgarage. Ein Grundstückseigentümer in Hessen hatte eine behördliche Genehmigung erwirkt, seine Grenzgarage sanieren zu dürfen. Diese Erlaubnis war erforderlich, weil das Objekt den Mindestabstand von drei Metern zum Nachbarn unterschritt. Doch mit einer Garage im eigentlichen Sinne hatte das Ergebnis nichts mehr zu tun. Der Eigentümer riss den Altbau ab und errichtete ein Gebäude mit aufgesetzter Terrasse, bunten Beleuchtungselementen und Dielenboden. Lichtkuppeln brachten ebenso wie eine große Glasfalttür Helligkeit in das Objekt. Ein derartiges Bauwerk dürfe nicht direkt an der Grundstücksgrenze stehen, entschied die Richter. Es habe eindeutig Wohncharakter. Die Nachbarn konnten deswegen auf einen Abriss bestehen – unter anderem, weil ihnen die „Garage“ Licht raube und ein Brandrisiko darstelle.

OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 23.11.2021

Az.: 6 U 117/20

Anspruch auf Entfernung von Überwachungskameras

Die Nutzung von Videokameras zur Überwachung von Hauseingängen und Grundstücken ist rechtlich streng reglementiert. Selbst wenn der Betreiber sensible Bereiche verpixelt, kann die Anbringung solcher Geräte untersagt werden. Das gilt, wenn die Nachbarn ernsthafte Gründe für die Furcht vor einer Überwachung anführen können. Zwei Familien bewohnten jeweils die eine Hälfte eines Doppelhauses. Der eine Nachbar brachte zwei Kameras an, die nicht nur filmen, sondern auch Personen erkennen und die entsprechenden Daten auch aufzeichnen konnten. Die Ausrichtung der Objektivs hätte es theoretisch ermöglicht, auch Teile des Nachbaranwesens zu überwachen. Der Betroffene gab allerdings an, diese sensiblen Bereiche würden bei den Aufnahmen mithilfe der technischen Einstellung verpixelt.

Dem Nachbarn reichte diese Zusicherung nicht, er forderte eine Entfernung. Das Amtsgericht Bad Iburg konzentrierte sich gar nicht erst auf die Frage, ob eine tatsächliche Überwachung stattfand oder nicht. Alleine die Möglichkeit, ungewollt gefilmt zu werden, reiche als Grund für eine erfolgreiche Unterlassungsklage aus. Es sei nachvollziehbar, wenn im Radius der Kamera lebende Menschen ernsthafte Befürchtungen äußerten, dass ihre Persönlichkeitsrechte verletzt werden könnten. Die Ausrichtung der Objektivs müsse deswegen geändert oder das Gerät entfernt werden.

Amtsgericht Bad Iburg

Urteil vom 01.12.2021

Az.: 4 C 366/21

gericht sah ebenfalls keine Notwendigkeit, die Rohre in kürzeren Zeitabständen säubern zu lassen. Solch ein Vorgehen sei mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot, dem ein Vermieter bei seinem Handeln unterliege, nicht zu vereinbaren. Grundsätzlich sei eine Rohrreinigung in so langen Zeitabständen erforderlich, dass man nicht mehr von laufenden Kosten sprechen könne.

AG Gelsenkirchen

Urteil vom 21.05.2021

Az.: 202 C 181/20

Werbungskosten: ein Arbeitszimmer, zwei Mieter

Wenn von zwei Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft nur einer das Arbeitszimmer in der gemeinsamen Mietwohnung nutzt, so kann er trotzdem die vollen Werbungskosten dafür zum Abzug bringen.



QUELLE: BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LBS

Rohre ohne Anlass gereinigt

Bei der lediglich vorbeugenden Reinigung von Wasserrohren handelt es sich nicht um laufende Kosten einer Immobilie. Die Ausgaben dafür können deswegen auch nicht via Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden, entschied das Amtsgericht Gelsenkirchen. Ein Vermieter wollte offensichtlich besonders gründlich vorgehen und gab deswegen ohne konkreten Anlass die Reinigung der Wasserrohre in seiner Immobilie in Auftrag. Die Mieter weigerten sich aber im Anschluss, für diese Arbeiten aufzukommen. Sie hielten das schlichtweg nicht für umlagefähig. Das zuständige Amts-

Der Fall: Ein Paar mietete ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern an. Ein 15 Quadratmeter großer Raum wurde vom Mann, einem angestellten Vertriebsleiter, als Arbeitszimmer und Mittelpunkt seiner beruflichen Tätigkeit genutzt. In seiner Einkommensteuererklärung machte er die Ausgaben dafür geltend. Der Fiskus wollte nur 50 Prozent anerkennen, da die Lebenspartner die Kosten der Immobilie für das Mietobjekt untereinander aufteilten. Das Urteil: Die Werbungskosten für das Arbeitszimmer durften in vollem Umfang geltend gemacht werden. Das Finanzgericht Düsseldorf legte allerdings Wert darauf, dass der Nutzer (in diesem Falle der Mann) Aufwendungen in mindestens der Höhe der Werbungskosten getragen habe. Dies war

gegeben und deswegen musste der Fiskus dem Ansinnen des Steuerzahlers entsprechen. Wegen des besonderen Interesses an der Fallkonstellation ließ das Gericht an der Revision zu.

FG Düsseldorf, Urteil vom 09.09.2022

Az.: 3 K 2483/20 E

Land muss für Reinigung einer Fassade zahlen

Ein Hauseigentümer darf erwarten, dass die Fassade seines Hauses auf Kosten der öffentlichen Hand gereinigt wird, wenn Bauarbeiten an einer nahen Brücke für erhebliche Staubentwicklung gesorgt haben. So entschied das Oberlandesgericht Hamm in einem Urteil. Der Fall: Als eine Brücke saniert wurde, entstanden große Mengen von Betonstaub, der sich unter anderem auf der Fassade eines Holzhauses absetzte. Die Entfernung dieses Staubes war mit erheblichem Aufwand verbunden, es musste dafür ein Fachbetrieb eingesetzt werden. Nach Auskunft eines Sachverständigen war es unklar, dass die Ablagerungen von den Bauarbeiten stammten. Der öffentliche Träger hielt dem Hausbesitzer vor, seine Fassade nicht mit der nötigen Schutzschicht versehen und nach der Entdeckung der Verschmutzung nicht rasch genug reagiert zu haben. Grundsätzlich seien die Arbeiten unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen durchgeführt worden. Die Richter stellten sich weitgehend auf die Seite des Eigentümers und verurteilten das zuständige Bundesland zur Zahlung von fast 6.000 Euro für die notwendig gewordene Reinigung. Zwar müssten Anwohner bis zu einem gewissen Umfang Immissionen wie Verschmutzungen und Staub hinnehmen, wenn in der Umgebung gebaut werde. Doch diese Grenze sei hier überschritten worden.

OLG Hamm

Urteil vom 04.02.2022

Az.: 11 U 96/21

Schweinehalter klagt gegen Bau eines Wohnhauses

Die Situation wurde vor Gericht schon tausendmal durchgespielt: Nachbarn gehen gegen einen schon länger ansässigen Gewerbebetrieb vor, weil sie dessen Geruchs- oder Geräuschimmissionen als störend empfinden. Ein Schweinehalter aus Niedersachsen wollte deswegen den Spieß umdrehen: Er klagte gegen eine bereits erteilte Genehmigung zum Bau eines Mehr-

familienhauses. Dadurch könne sein landwirtschaftlicher Betrieb in Zukunft spürbare Beschränkungen erfahren – nämlich dann, wenn jemand vor Gericht klagt. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg teilte diese Befürchtungen nicht. Der Neubau sei nicht mit der Begründung möglicher späterer Beschwerden zu verhindern. Die Immissionen der Schweinezucht lägen unter den gesetzlich vorgeschriebenen Werten, den Nachbarn sei das zuzumuten. Zudem hätten insbesondere die hinzukommenden Nachbarn bereits unter den Bedingungen der Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes gebaut.

OVG Lüneburg, Urteil vom 12.09.2022

Az.: 1 ME 48/22

Quelle für alle Urteile:

LBS Infodienst Recht & Steuern

Wartungskosten von Rauchmeldern umlegbar

Vermieter können ein Unternehmen damit beauftragen, die Rauchmelder regelmäßig zu warten. Außerdem können sie kontrollieren lassen, ob der Müll ordnungsgemäß entsorgt wurde und gegebenenfalls ein Nachsortieren veranlassen. Die dabei anfallenden Kosten können sie auf die Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag geregelt ist. Die Wüstenrot Immobilien GmbH, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf ein entsprechendes Urteil des Bundesgerichtshofs hin. Im entschiedenen Fall war im Mietvertrag geregelt, dass die Mieter unter anderem die Kosten für den Betrieb von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen zu tragen haben. Darunter falle auch die Wartung von Rauchwarnmeldern, entschied der BGH. Die dabei anfallenden Kosten stellten „sonstige Betriebskosten“ nach §2 Ziffer 17 der Betriebskostenverordnung dar. Dagegen können die Kosten für das Anmieten von Rauchmeldern nicht umgelegt werden, da die Anschaffungskosten von den Vermietern zu tragen sind. Das Gericht verwies dabei auf eine hierzu getroffene Entscheidung des BGH (VIII ZR 379/20).

Der BGH sah auch keine Bedenken, einen externen Dienstleister mit der Kontrolle und dem Nachsortieren des Mülls zu beauftragen. Damit sollte gewährleistet werden, dass der Müll entsprechend den Vorgaben getrennt entsorgt wird. Dies sei als Teil der Müllbeseitigung zu werten, deren Kosten nach §2 Ziffer 8 der Betriebskostenverordnung auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können.

BGH, Urteil vom 05.10.2022

Az.: VIII ZR 117/21

Quelle: Wüstenrot Immobilien GmbH

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:
Wolfgang 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. 2023



Vertrieb:

E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

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

Bezugshinweise:

– Jahresabonnement-Inland: 125 €, (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 9,- € Porto- und Versandkosten)

– Digital-Abonnement: 113,00 €

– Jahresabonnement-Ausland: 140,00 €

(inkl. Porto- und Versandkosten)

– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 62,50 €

(inkl. MwSt., zzgl. 9,- € 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.

Die geltenden Kündigungsfristen für Abonnements sind in unseren AGB unter www.huss.de/agb zu finden.

Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferungs- pflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisänderungen 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 Grundbesitzer-

vereins 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

Druck:

Möller Pro Media GmbH

Zeppelinstraße 6

16356 Ahrensfelde OT Blumberg

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