

Kurz gefasst

Eigentümer wollen Arztpraxis schließen

Eigentlich sind im Zeichen des Ärztemangels Angehörige dieses Berufsstandes überall höchst willkommen. Doch wenn es um den Einzug einer Praxis in einem als Eigentumswohnung vorgesehenen Objekt geht, dann kann das auch mal anders aussehen. Ein Wohnungseigentümer hatte seine Immobilie an die eigene Ehefrau, eine Ärztin, vermietet. Sie betrieb dort eine Praxis. Die Gemeinschaft unternahm über einen sehr langen Zeitraum hinweg nichts, entschloss sich aber ein Vierteljahrhundert später dann doch dagegen vorzugehen. Die WEG verwies auf die Teilungserklärung, die eine solche Nutzung nicht gestatte. Der rege Besucherverkehr störe das Gemeinschaftsleben erheblich, argumentierten die Mitglieder. Zwei Gerichtsinstanzen sahen es zwar dem Grundsatz nach ebenso. Täglich mehr als 50 Patienten, so hieß es im Urteil, das sei schon etwas anderes als eine typische Wohnnutzung. Deswegen bestehe theoretisch ein Unterlassungsanspruch. Im konkreten Fall sei dieser aber wegen des 25-jährigen Hinnehmens der Situation verwirkt, urteilte das Landgericht Frankfurt am Main.

LG Frankfurt/Main
Urteil vom 31.03.2022
Az.: 2-13 S 131/20

Messgeräte durften ohne Beschluss installiert werden

Ein WEG-Verwalter kann unter gewissen Voraussetzungen auch ohne Eigentümerbeschluss auf Mietbasis Wärmemessgeräte in die Wohnungen einbauen lassen. So hat es das Landgericht Hamburg entschieden. Die Eigentümergemeinschaft war nicht einbezogen worden, als der Verwalter sich für ein bestimmtes Vorgehen in Sachen Wärmemessung entschied. Auf Beschwerden über seine Eigenmächtigkeit hin nannte er drei wesentliche Argumente für sein Handeln: Das Gebäude habe sich im Bau befunden, die entsprechenden Leitungen seien vom Bauunternehmen bereits vorbereitet worden und die Nutzung dieser Geräte sei für die Mieter zwingend vorge-

schrieben. Das Gericht entschied letztendlich: Auch ohne entsprechenden Eigentümerbeschluss habe für den vom Verwalter abgeschlossenen Vertrag eine gesetzliche Vertretungsmacht bestanden. Er habe die Befugnis, in dringenden Fällen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. Genau darum sei es hier angesichts der laufenden Bauarbeiten gegangen.

LG Hamburg
Urteil vom 11.08.2017
Az.: 322 O 102/16

Ausländisches Vermächtnis ist steuerfrei

Wendet der Erblasser dem Begünstigten seine Immobilie durch ausländisches Vermächtnis zu, so kann diese steuerfrei vermacht werden. Das hat die höchste zuständige fachgerichtliche Instanz Ende des Jahres 2022 so entschieden. Der Fall: Es ging um eine Immobilie in München. Diese gehörte einer Frau, die bis zu ihrem Tode in der Schweiz wohnte und das Objekt ihrer in den USA lebenden Nichte vermachte. Nach dem Ableben der Tante forderte der Fiskus von der Nichte Erbschaftssteuer. Die Betroffene verwies darauf, sie sei in dieser besonderen Fallkonstellation nicht zur Steuerzahlung heranzuziehen. Das Urteil: Unter der Voraussetzung, dass weder der Erblasser noch der Begünstigte Deutsche sind und beide im Ausland leben, könne die Immobilie steuerfrei vermacht werden, lautete der Richterspruch. Anders als deutsche Staatsangehörige und Personen mit Wohnsitz oder dauerhaftem Aufenthalt in Deutschland seien ausländische Erben oder Vermächtnisnehmer nur in beschränktem Umfang steuerpflichtig. Sie zahlen Erbschaftssteuer ausschließlich für den Eigentumserwerb an bestimmten gesetzlich definierten Vermögenswerten, darunter grundsätzlich inländische Immobilien. Würden sie jedoch im Testament des Erblassers durch Vermächtnis mit einem Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einer solchen Immobilie bedacht, bleibe dies ausnahmsweise steuerfrei.

Bundesfinanzhof
Urteil vom 23.11.2022
Az.: II R 37/19

Swimmingpool im Garten nur mit Absprache

Wer Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist, der muss akzeptieren, dass es sich auch wirklich um eine „Gemeinschaft“ handelt, in der viele Beschlüsse nur miteinander gefasst werden können. Im Garten eines Doppelhauses, also einer Zweiergemeinschaft, hatte hingegen einer der Eigentümer schon mal begonnen, die Grube für einen Swimmingpool auszuheben. Das wollte sich die andere Partei nicht bieten lassen und ging gerichtlich dagegen vor. Alle drei damit befassten Instanzen bejahten einen Unterlassungsanspruch gegen den Pool. Zwar könne es durchaus sein, dass eine Partei einen rechtlichen Anspruch auf Zustimmung zur Errichtung eines Schwimmbeckens habe, aber trotzdem müsse zuvor eine Gestattung durch den Miteigentümer eingeholt werden. „Man darf (...) nicht einfach darauf losbauen“, stellte letztinstanzlich der Bundesgerichtshof fest.

BGH
Urteil vom 17.03.2023
Az.: V ZR 140/22

Verkäufer muss über Riss im Kanalrohr aufklären

Wenn der Verkäufer eines Hauses von einem Riss im Kanalrohr und damit verbundenen höheren (Ab-)Wasserkosten weiß, dann muss er dies dem Käufer zwingend mitteilen. Sonst macht er sich schadenersatzpflichtig. Der Fall: Während der Vertragsverhandlungen und beim Abschluss wusste der Eigentümer eines Grundstücks bereits von einem undichten Kanalrohr und damit von dem gestiegenen Wasserverbrauch. Doch gegenüber dem Erwerber erwähnte er nichts davon. Der entsprechende amtliche Bescheid traf erst nach dem Eigentumsübergang ein. Die Folge davon war, dass der neue Eigentümer zwanzigmal höhere Abwassergebühren an die Gemeinde entrichten sollte. Der Käufer fühlte sich hintergangen und weigerte sich, für diese Kosten aufzukommen. Das Urteil: Dem Verkäufer sei eine Verletzung seiner Aufklärungspflicht vorzuwerfen, denn er habe den Käufer nicht hinreichend über den erhöhten Frischwasserverbrauch als Folge des Rohrbruches informiert, der sich im späteren Verlauf in erhöhten Abwassergebühren niederschlug. Solche Anzeige- und Aufklärungspflichten können sich auch aus nachvertraglichen Treupflichten ergeben, hieß es im Urteil.

Landgericht Köln
Urteil vom 06.12.2021
Az.: 7 O 26/21