

Kurz gefasst

Verwalter nicht entlastet

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung eines Objekts im Auftrag einer Eigentümergemeinschaft zählt unter anderem die Erstellung eines Vermögensberichts. Ein Verwalter im Raum Frankfurt war dem nicht nachgekommen und hatte den Eigentümern stattdessen nur die Abrechnungsunterlagen übersandt. Trotzdem wurde er zunächst in der Versammlung entlastet. Ein Mitglied der Gemeinschaft klagte dagegen vor dem Amtsgericht – und hatte über zwei Instanzen hinweg Erfolg damit. Beide Male lautete das Urteil, dass hier nicht hätte entlastet werden dürfen. Mindestinhalt des Vermögensberichts sei eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens, beschrieben sowohl Amts- als auch Landgericht. Erfolgt diese Abrechnung nicht, dann ist eine Entlastung des Verwalters auch nicht möglich.

Landgericht Frankfurt/Main

Urteil vom 09.11.2023

Az.: 2-13 S 3/23

Immobilie war noch mit Wohnungsrecht belastet

Ein Immobilieneigentümer kann keine vorab entstandenen Werbungskosten geltend machen, wenn das betreffende Objekt noch mit einem Wohnungsrecht belegt ist und der Inhaber dieses Rechts einer Vermietung nicht zustimmt. So hat es die höchste Finanzgerichtsbarkeit Deutschlands entschieden. Der Erwerber einer Immobilie wollte, wie das im Alltag durchaus üblich ist, im Vorgriff auf eine geplante Vermietung Werbungskosten geltend machen. Doch in dieser konkreten Situation weigerte sich das Finanzamt, dem Antrag des Steuerzahlers zu entsprechen. Denn bei einem noch mit einem Wohnungsrecht belegten Objekt (konkret: durch den Vater des Eigentümers) sei die spätere Realisierung von Vermietungsabsichten nicht absehbar. Der Bundesfinanzhof wies darauf hin, dass das Finanzgericht „zu Recht“ die Anerkennung der Werbungskosten abgelehnt habe. Zuvor müsse der Inhaber des lebenslangen Wohnungsrechts einer Vermietung von einzelnen Räumen des Objekts zustimmen und gegebenenfalls anteilig auf sein Recht verzichten.

Bundesfinanzhof

Urteil vom 15.09.2022

Az.: IX B 27/22

Architekt haftet für falsche Fördermittelberatung

Ein Architekt hatte seine Kunden im Rahmen einer Gebäudesanierung nicht nur technisch beraten, sondern ihnen auch Ratschläge zum Erhalt von Fördermitteln gegeben. Diese waren allerdings nicht korrekt und der Architekt musste dafür haften. Der Fall: Ein Ehepaar wollte sein Mehrfamilienhaus energetisch sanieren lassen und beehrte dafür staatliche Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Um in das Programm „Energieeffizient Sanieren“ aufgenommen zu werden, empfahl der Architekt, das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln, was nach Stellung des Förderantrags auch geschah. Doch die KfW verweigerte die Auszahlung mit dem Hinweis, dass nur Objekte förderfähig seien, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits in Wohnungseigentum umgewandelt worden seien. Die Ehefrau – ihr Mann war inzwischen gestorben – verklagte daraufhin den Architekten. Das Urteil: Nachdem der Architekt nicht nur auf technischer Ebene tätig gewesen sei, sondern auch eine Rechtsdienstleistung erbracht habe, habe er seine Schutzpflichten gegenüber den Auftraggebern verletzt. Die entgangenen Fördermittel in Höhe von rund 60.000 Euro, die ja ohne Weiteres zu erhalten gewesen wären, wenn der Antrag zu einem anderen Zeitpunkt gestellt worden wäre, müsse nun der Architekt erstatten.

Landgericht Frankenthal

Urteil vom 15.01.2024

Az.: 7 O 13/23

Kein Arbeitsunfall im Haus des Schwiegersohns

Verwandte werden nicht selten auf privaten Baustellen eingesetzt, um den Anteil der Eigenleistung zu erhöhen und das Objekt im Endeffekt preiswerter zu machen. Doch auf die Anerkennung eines Arbeitsunfalls durch die Berufsgenossenschaft darf man dann nicht immer hoffen. Ein 51-jähriger Mann half seinem Schwiegersohn bei Renovierungsarbeiten an dessen Haus, das auch die Tochter und das Enkelkind bewohnten. Bei einem Unfall zog sich diese familiäre Hilfskraft eine erhebliche Verletzung zu und

beantragte anschließend gegenüber der Berufsgenossenschaft eine Anerkennung als Arbeitsunfall. Tatsächlich sind solche sogenannten „Wie-Beschäftigungen“ als Arbeitsunfall anerkennungsfähig, wenn andere Menschen auf einer Baustelle „in fremdnütziger Weise wie ein Beschäftigter tätig werden“. Doch gilt das auch für solch enge Verwandtschaftsbeziehungen? Darum drehte sich der Prozess.

Die Sozialgerichtsbarkeit kam zu dem Ergebnis, hier liege eindeutig eine familiäre Gefälligkeit vor, die nicht wie eine Beschäftigung zu werten sei. Der große Umfang und die lange Zeitdauer der Arbeiten zugunsten von Tochter, Schwiegersohn und Enkel sei nicht wie eine Beschäftigung zu bewerten. Ein „Arbeitsunfall“ liege in rechtlichem Sinne nicht vor.

Sozialgericht Düsseldorf

Urteil vom 30.05.2023

Az.: S 6 U 284/20

Streitfälle um Licht und Schatten

Im Sommer verlegen viele Menschen ihren Alltag so weit wie möglich nach draußen, um in den Genuss der Sonne zu kommen. Aber Sonnenstrahlen sind auch in manch anderer Hinsicht unverzichtbar – zum Beispiel zum Betrieb von Solaranlagen. Insofern ist es nur verständlich, dass der Zugang zum Licht oder auch dessen Entzug immer wieder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führt. Wir zitieren an dieser Stelle einige Urteile dazu aus unterschiedlichen Instanzen des Zivil- und Verwaltungsrechts.

Was macht man, wenn Bäume in der Nachbarschaft die Solaranlage auf dem eigenen Dach verschatten? Diese Frage ist gar nicht so leicht zu beantworten – vor allem dann nicht, wenn es sich um geschützte Bäume handelt. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf (Urteil vom 27.12.2023; Az.: 9 K 7173/22) entschied im konkreten Fall, einem Grundstückseigentümer könne ein Anspruch auf den Rückschnitt der Bäume zur Steigerung der Effektivität der Solaranlage zustehen. Das sei aber nicht pauschal geregelt, sondern hänge immer von den konkreten Umständen ab. Einen automatischen Vorrang der Solarenergie gegenüber dem Baumschutz gebe es jedenfalls nicht.

Am Sonnenbaden einer Nachbarin oder eines Nachbarn ist im Grunde nichts auszusetzen. Komplizierter wird es, wenn dieses Sonnenbaden im Zustand völliger Nacktheit stattfindet. Ein Vermieter sonnte sich auf diese Weise im Hof eines gemischt genutz-

ten Hauses. Neben vielen anderen Mängeln machten die Mieter einer Büroetage den Anblick des Nackten als Mangel geltend und minderten die Miete. Das Oberlandesgericht Frankfurt (**Urteil vom 18.04.2023; Az.: 2 U 43/22**) sah im beanstandeten Sonnenbaden keine Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Es fehle an einer unzulässigen, gezielt sittenwidrigen Einwirkung auf das Grundstück. Der Ort, an dem der Kläger sich unbekleidet auf seine Liege lege, sei von den Räumlichkeiten der Beklagten aus nur dann sichtbar, wenn man sich weit aus dem Fenster herausbeuge. Dies stehe einer gezielten Einwirkung entgegen. Manchmal kann die Sonne auch zur Last werden. Wenn ein Balkon ungeschützt der größten Mittagshitze ausgesetzt ist, dann ist dort kaum ein Aufenthalt möglich. Das Landgericht Berlin (**Urteil vom 13.03.2023; Az.: 64 S 322/20**) gestand einem Mieter deswegen grundsätzlich einen Anspruch darauf zu, eine Markise anzubringen. Allerdings könne der Vermieter je nach den Umständen des Einzelfalls im Gegenzug eine Erhöhung der Kaution, eine fachgerechte Anbringung der Markise und den Abschluss einer Haftpflichtversicherung verlangen. Der Ausbau erneuerbarer Energien ist politisch und gesellschaftlich erwünscht. Dennoch müssen Nachbarn nicht alle Auswirkungen von Solaranlagen hinnehmen. Immer wieder kommt es zu Beschwerden, weil von den Photovoltaik-Paneele störende Reflexionen in Richtung eines anderen Grundstücks ausgehen. Das Oberlandesgericht Braunschweig (**Urteil vom 10.08.2022; Az.: 8 U 166/21**) stellte fest, dass solche Reflexionen „wesentliche Beeinträchtigungen“ mit sich bringen müssen, um einen Unterlassungsanspruch zu begründen. Das sei hier nicht der Fall gewesen, entschieden die Richter nach Anhörung eines Sachverständigen.

Wenn eine nachträglich angebaute Dachterrasse zur Verschattung eines darunter liegenden Balkons führt, so könnte das zu einem Anspruch auf Mietminderung führen. Die betroffene Mieterin hatte allerdings selbst angeführt, ihre Wohnung sei trotz des Anbaus insgesamt „immer noch recht hell“. Diesen Eindruck hatte nach dem Betrachten entsprechender Fotos auch das Amtsgericht Berlin-Kreuzberg (**Urteil vom 19.12.2018; Az.: 3 C 178/18**). Die Einschränkungen für die Mieterin seien lediglich unerheblich und führten nicht zu berechtigten Forderungen nach einer Minderung der monatlichen Zahlungen.

Bei Solaranlagen stellt sich häufig die Frage, wo sie am besten und effektivsten angebracht werden können. Hierfür kann durchaus auch das Dach einer Garage geeignet sein. Ein Wohnungseigentümer entschied sich für diese Variante. Das Landgericht Frankfurt (**Urteil vom 20.12.2021; Az.: 2-13 S 135/20**) hielt dies für vertretbar, stellte aber dafür eine wesentliche Bedingung: Der Gesamteindruck der Wohnanlage dürfe durch diese Maßnahme nicht erheblich optisch verändert werden.

Bestimmte Arten von Dachziegeln können eine störende Blendwirkung entfalten. Bei Sonnenschein und hellem Mondschein sei das der Fall, machte ein Nachbar geltend. Er fühle sich beeinträchtigt. Das Oberlandesgericht Hamm (**Urteil vom 09.07.2019; Az.: 24 U 27/18**) prüfte den Sachverhalt und stellte fest, aus Sicht eines durchschnittlichen Durchschnittsmenschen werde „die Schwelle der nur unwesentlichen Beeinträchtigungen“ nicht überschritten. Die Mitglieder des Zivilsenats hatten bei einem Ortstermin sogar von verschiedenen Sitzpositionen aus die Lichteinwirkungen in Augenschein genommen.

Quelle für sämtliche 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 42151-480

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 42151-480

Svenja Hentschel

Telefon 030 42151-456

Telefax 030 42151-480

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2024



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

Bezugspreise:

– 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 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 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