Kurz gefasst

Sturz in die Baugrube im dunklen Innenhof

Wer durch eine Baustelle eine Gefahrenquelle schafft, der muss diese absichern, damit niemand zu Schaden kommt. Das war bei umfangreichen Arbeiten im Innenhof eines Gebäudes in München nicht der Fall. Die bereits ausgehobene Grube der Baustelle für ein Wohn- und Geschäftshaus war nur mit einem Flatterband gesichert. Prompt verletzte sich der Beschäftigte eines benachbarten Lokals, als er Kartons zum Müllsammelplatz bringen wollte. Er stürzte in die Grube und zog sich dabei Verletzungen im Gesicht zu. Anschließend ging es darum, wer für die Leistungen der Unfallversicherung in Höhe von 17.000 Euro aufkommen müsse. Der Spruch des Oberlandesgerichts München führte letztlich zu einer Halbierung der Kosten. Eine Hälfte mussten Baufirma und Grundstückseigentümer begleichen, die andere Hälfte fiel dem Verunglückten zu. Er trug ein Mitverschulden, weil er von den Bauarbeiten gewusst habe und ihm auch klar sein musste, dass er gerade bei Dunkelheit besser aufpassen müsse.

OLG München
Urteil vom 26.09.2018
Az.: 7 U 3118/17

Treppenlift ja, aber gemäß Bauordnungsrecht

Wer im Gemeinschaftseigentum einen Treppenlift einbauen lassen will, der braucht dazu einen Beschluss durch die Miteigentümer. Aber zudem muss die Anlage auch dem Bauordnungsrecht entsprechen. Der Fall: Den ersten rechtlichen Schritt – die Zustimmung der Gemeinschaft – hatte eine Wohnungseigentümerin bereits hinter sich gebracht. In aller Regel hat ein Betroffener tatsächlich einen Anspruch auf einen barrierefreien Zugang zu seiner Wohnung, wenn er diese ohne eine solche Hilfe nicht mehr erreichen kann. Doch hier focht eine Miteigentümerin den Beschluss an. Der genehmigte Treppenlift entspreche nicht den Vorschriften des Bauordnungsrechts, argumentierte sie. Unter anderem ging es um die nicht eingehaltene Mindestbreite der Treppe nach dem Einbau des Lifts. Es kam in der Folge zu einem Rechtsstreit durch zwei Instanzen. Das Landgericht Frankfurt/Main mahnte an, vor der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft hätte zwingend die baurechtliche Zulässigkeit geklärt werden müssen. Das sei nicht erfolgt und deswegen müsse die Entscheidung der Gemeinschaft im Nachhinein für ungültig erklärt werden. Der Genehmigungsprozess musste erneut gestartet werden.

LG Frankfurt/Main
Urteil vom 19.02.2024
Az.: 2-13 S 575/23

Keine Sondervergütung für DSGVO-Tätigkeiten

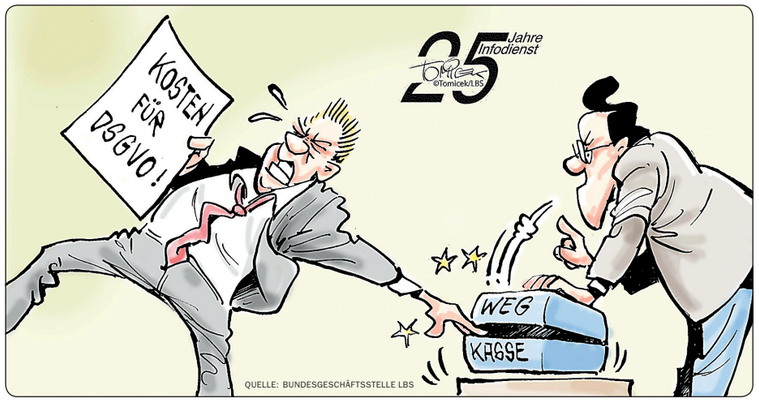
Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist unbedingt einzuhalten – auch im Bereich der Immobilienverwaltung. Grob gesagt geht es um Regeln zur Verarbeitung personenbezogener Daten, also unter anderem um deren Übermittlung, Speicherung und fristgemäße Löschung. Eine Hausverwaltung darf nach einem Gerichtsurteil aber keine zusätzlichen Gebühren für die Umsetzung der DSGVO verlangen. Die Verwalterin einer Eigentümergemeinschaft überwies sich vom Gemeinschaftskonto 2.500 Euro und begründete dies mit dem Aufwand, der für die korrekte Einhaltung der DSGVO nötig gewesen sei. Unter anderem habe man einen externen Datenschutzexperten eingesetzt und die Mitarbeiter geschult. Die Mitglieder der Gemeinschaft sahen das anders. Der Vertrag gebe eine solche Sondervergütung nicht her. Das Urteil: Das Amtsgericht München schloss sich der Rechtsmeinung der Eigentümer an. Die Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung gehöre zu den Grundleistungen der Verwaltung und sei deswegen ohne Extra-Vergütung zu erfüllen.

AG München
Urteil vom 07.06.2023
Az.: 1292 C 17051/22

Hausverkauf: Zehn-Jahres-Frist nicht eingehalten

Wird eine nicht eigengenutzte Immobilie innerhalb von zehn Jahren angeschafft und wiederverkauft, liegt ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor. Die Nutzung durch die geschiedenen Ehegatten und das gemeinsame Kind ändert daran nichts. Der Fall: Ein Mann hatte im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung anlässlich einer Scheidung seinen Miteigentumsanteil an die frühere Ehefrau verkauft. Die Zehn-Jahres-Frist war noch nicht erreicht, fortan bewohnten die geschiedene Partnerin und das gemeinsame Kind das Objekt. Nun ging es darum, ob der Verkauf der einen Hälfte der Besteuerung unterliege oder nicht. Der Fiskus vertrat diese Ansicht und wurde auch vom Finanzgericht darin bestätigt. Das höchste deutsche Finanzgericht, der BFH, sah die Voraussetzungen für eine Besteuerung ebenfalls gegeben. Auch bei einem hälftigen Miteigentumsanteil, der vor der gesetzlich vorgeschriebenen Frist an den Ex-Partner veräußert werde, treffe das zu. Denn der Verkäufer nutze ja seinen Anteil nicht mehr für eigene Wohnzwecke. Eine Zwangslage, die Ausnahmen von der Besteuerung erlaube, habe hier nicht vorgelegen.

BFH
Urteil vom 14.03.2023
Az.: IX R 11/21



QUELLE: BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LBS

Achtung Rutschgefahr! Urteile zur Verkehrssicherungspflicht im Winter

Während der kalten Jahreszeit sind Grundstücksbesitzer zwar im Garten weniger gefordert, dafür verlangen ihnen aber Schnee und Eis viel Aufmerksamkeit ab. Es besteht nämlich eine Verkehrssicherungspflicht – das heißt, vom Grundstück ausgehende Gefahren sind nach Kräften zu minimieren. Erfolgt das nicht, droht eine Haftung für daraus entstandene Schäden wie die folgende Zusammenstellung von Urteilen zeigt.

Wenn eine mietvertragliche Pflicht besteht, dass der Erdgeschossmieter den Winterdienst zu übernehmen hat, dann kann der Eigentümer nicht stattdessen einfach eine Firma damit beauftragen und die Kosten auf alle Mieter des Objekts umlegen. So entschied es das Amtsgerichts Münster **(Urteil vom 14.07.2022; Az.: 48 C 1463/20)** auf die Klage einer Hausbewohnerin im Obergeschoss, die anteilig gut 80 Euro für den Winterdienst bezahlen sollte.

Ab wann besteht eigentlich eine Räum- und Streupflicht?

Tritt sie erst dann ein, wenn eine mehr oder weniger flächendeckende Glättegefahr vorliegt? Das Kammergericht Berlin **(Urteil vom 06.12.2022; Az.: 21 U 56/22)** verneinte dies. Bereits eine ernsthafte lokale Glätte reiche aus, um die Verkehrssicherungspflicht zu aktivieren. Das gelte auch für einen Dritten, der den Winterdienst vom eigentlich Zuständigen übernommen habe.

Grundsätzlich sei immer auf die Umstände des Einzelfalles zu achten, betonte das Landgericht Saarbrücken **(Urteil vom 13.06.2024; Az.: 13 S 96/23)** in einem Urteil. Eine uneingeschränkte Räum- und Streupflicht bestehe nicht. Art und Wichtigkeit des Verkehrswegs seien ebenso zu berücksichtigen wie seine Gefährlichkeit und die Stärke des zu erwartenden Verkehrs. Der Straßenverkehr, so die Richter, müsse sich auch im Winter den gegebenen Straßenverhältnissen anpassen.

Neben Schnee und Eis haben es Grundstückseigentümer immer häufiger mit Starkregen zu tun. Es wird jedoch von ihnen nicht erwartet, dass sie Vorkehrungen treffen, um das Nachbargrundstück vor Starkregen zu schützen, der von ihrem Anwesen aus überschwappen könnte. Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht **(Urteil vom 15.09.2021; Az.: 1 ME 100/21)** sieht eine Verantwortung nur dann als gegeben, wenn gezielt Niederschlagswasser auf das benachbarte Grundstück geleitet wird oder Schäden in erheblichem Ausmaß befürchtet werden müssten.

So wichtig im Winter Streugut auf Straßen und Gehwegen ist, um Menschen und Maschinen vor dem Ausrutschen zu schützen, so problematisch kann es sich in der Zeit danach auswirken. Denn herumliegender Splitt kann zu Unfällen führen. Trotzdem ist von einem Verkehrssicherungspflichtigen nach Ansicht des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts **(Urteil vom 10.09.2020; Az.: 7 U 25/19)** während der kalten Jahreszeit nicht eine sofortige Entfernung des ausgebrachten Streugutes zu verlangen. Es kann aus präventiven Gründen liegen bleiben.

Gehwege, für die kein Anwohner zuständig ist, müssen von den Städten und Gemeinden winterdienstlich betreut werden. Eine Passantin war auf Glatteis ausgerutscht und musste danach drei stationäre Krankenhausbehandlungen über sich ergehen lassen. Das Landgericht Bremen **(Urteil vom 10.07.2019; Az.: 1 O 2112/16)** erkannte hier eine schuldhafte Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, denn es habe sich um einen für den Fußgängerverkehr wichtigen Weg gehalten. Die Konsequenz daraus: Die Stadt Bremerhaven musste zu 70 Prozent für den Schaden haften. Der Rest entfiel wegen Mitverschuldens auf die Fußgängerin. Dass die Kommune die Verzögerung mit einem Ausfall einer Räum- und Streumaschine entschuldigte, akzeptierte das Gericht nicht.

Manchmal ergeben sich beim Streuen und Räumen Situationen, die nicht vorhersehbar und nicht beherrschbar sind. So hatte ein Hausmeister zwar auftragsgemäß den Winterdienst erledigt, dabei aber eine unter dem Schnee liegende Glatteisschicht nicht bemerkt. Sie hatte sich gebildet, weil getautes Wasser aus einer Regenrinne auf den Gehweg gelaufen war. Das Landgericht Dessau-Roßlau **(Urteil vom 11.08.2023; Az.: 4 O 477/22)** ordnete das als außergewöhnliche, nicht erkennbare Gefahr ein.

Andere Situationen sind von vorneherein nicht beherrschbar und den Anrainern nicht zumutbar. So gab es innerhalb einer Kommune einen 60 Meter langen, sehr steilen Fußweg, für den ein Anwohner den Winterdienst hätte erledigen müssen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg **(Urteil vom 23.02.2022; Az.: 5 S 947/21)** stellte fest, der Winterdienst sei an dieser Stelle nicht zumutbar, zumal es sich um eine bloße Abkürzung für Fußgänger handle.

Quelle für sämtliche Urteile: LBS Infodienst Recht & Steuern

Impressum

immobilien vermieten & verwalten
huss

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:
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Huss, Wolfgang Huss †

Redaktion:
E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de
Thomas Engelbrecht, verantwortlich

Martina Eisinger, Redaktionsassistenz
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:
8 Ausgaben plus ein Sonderheft im Oktober

Bezugshinweise:
– Jahresabonnement-Inland: 125,10 €, (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 9,– € Porto- und Versandkosten)
– Digital-Abonnement: 112,50 €
– Jahresabonnement-Ausland: 140,40 € (inkl. Porto- und Versandkosten)
– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)
– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 62,55 € (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 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

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