

Kurz gefasst

Eigentümer muss Online-Teilnahme aktiv einfordern

Eine Eigentümergemeinschaft und deren Verwaltung sind nicht verpflichtet, von sich aus und proaktiv eine Online-Teilnahme an Versammlungen anzubieten. Einzelne Mitglieder der Gemeinschaft, die das begehren, müssen selbst aktiv werden und dies einfordern. Der Anlass des Rechtsstreits reichte zurück in die Zeiten der Corona-Pandemie. Eine Eigentümerversammlung war unter den damals geltenden Regeln zum Infektionsschutz in Präsenz abgehalten worden. Auf die Beschwerde eines Mitglieds hin urteilte das Landgericht, es habe ein Ladungsmangel vorgelegen, weil nicht ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Online-Teilnahme hingewiesen worden sei. Die Beklagten entgegneten: Die Gemeinschaft habe ohnehin einen Grundlagenbeschluss gefasst, wonach eine virtuelle Teilnahme an den Versammlungen möglich sei. Deswegen brauche es keinen gesonderten Hinweis darauf. Der BGH als höchste Instanz im Zivilrecht schloss sich dieser Auffassung an. Wenn der entsprechende Grundlagenbeschluss bestehe, dann könne die Verwaltung das Verlangen des Mitglieds auf virtuelle Teilnahme abwarten und müsse diese nicht vorsorglich anbieten.

BGH

Urteil vom 20.09.204

Az.: V ZR 123/23

Erbschaftssteuer war fällig, weil Geld vorhanden war

Wenn zu einem Nachlass auch Geldmittel gehörten, die aber anderweitig verwendet wurden, dann kann der Erbe keine Stundung der Erbschaftssteuer verlangen. Der Fall: Der Miterbe einer Wohnung und eines Bankguthabens beantragte beim zuständigen Finanzamt die zinslose Stundung der fälligen Erbschaftssteuer. Er hatte die Geldmittel für die Auszahlung der Miterben verwendet. Der Fiskus lehnte dies ab und verwies darauf, dass mit Hilfe des gleichzeitig geerbten Geldbetrages das Begleichen der Steuer möglich gewesen wäre. Das Urteil: Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Umstände sei der Termin der Steuerentstehung, also hier der Eintritt des Erbfall, entschied das Finanzgericht. Und

in dem Moment habe der Kläger durchaus noch über den nötigen Geldbetrag verfügt, weswegen eine Stundung hier nicht in Frage komme.

FG München

Urteil vom 26.01.2022

Az.: 4 K 308/20

Vermieter ist nicht für alles verantwortlich zu machen

Die Nutzer einer Ferienwohnung bereiteten sich einen Kaffee zu, doch diese Aktion nahm eine unschöne Wendung. Beim Ergreifen der Glaskanne löste sich der Henkel und der heiße Kaffee ergoss sich über die am Tisch sitzende sechsjährige Tochter. Das Kind zog sich Verbrennungen am Oberkörper und an den Armen zu. Die Eltern forderten im Namen ihrer Tochter vom Vermieter der Ferienwohnung, der das Inventar zur Verfügung gestellt hatte, Schadenersatz. Die Kanne sei offensichtlich nicht in ordnungsgemäßem Zustand gewesen. Der beanstandete Schaden sei durch nichts nachzuweisen, stellte das Oberlandesgericht fest. Man müsse deswegen von einem aus Sicht des Vermieters gebrauchsfähigen Zustand der Kanne ausgehen.

OLG Oldenburg

Urteil vom 25.11.2024

Az.: 9 U 40/23

Mitglied einer WEG wollte Bauarbeiten erzwingen

Ein Mitglied einer Eigentümergemeinschaft hat zwar prinzipiell einen rechtlichen Anspruch auf die beschlossene und bereits begonnene Errichtung einer Wohnanlage. Wenn dies aber den anderen Eigentümern aus finanziellen Gründen unzumutbar ist, dann ist dieses Recht nicht durchsetzbar.

Der Fall: Auf einem Grundstück, das noch mit einer Altimmoblie bebaut war, sollte eine neue Wohnanlage entstehen. Doch schon der Abriss des alten Baus kam wegen einer Insolvenz des Bauträgers nicht voran. Eine Eigentümerin wollte die Dinge beschleunigen und forderte, Angebote für die Abrissarbeiten einzuholen. Die Gemeinschaft lehnte das ab, weswegen die Unterlegene die Gerichte anrief. Das Urteil: Der so-

genannte „Ersterrichtungsanspruch“, den die Eigentümerin durchsetzen wollte, gelte nicht unbegrenzt, entschied der BGH. Man müsse auf den Fertigstellungsgrad, den Umfang der ausstehenden Arbeiten und die

Kosten dafür blicken. Bei einer drohenden Steigerung der Ausgaben um mehr als 50 Prozent des Ursprungsbetrages sei die Grenze der Zumutbarkeit für die Gemeinschaft überschritten. Man könne hier auch darüber nachdenken, die Immobilie an einen Investor zu veräußern.

BGH

Urteil vom 20.12.2024

Az.: V ZR 243/23

Streitgegenstand: Schmutz und Müll in Wohnanlagen

Wer hätte nicht gerne ein sauberes Wohnumfeld, in dem er sich wohlfühlen kann. Leider ist das manchmal nicht der Fall. Immer wieder bereiten Schmutz und Verwahrlosung in Wohnanlagen Probleme, manchmal sogar dauerhaft. Wir beleuchten einige Streitfälle aus der Gerichtsbarkeit, in denen es um diesen Themenkreis ging. Mal stand die Frage im Vordergrund, ob eine komplett verdreckte Terrasse eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann, mal ging es um die unerwünschte Verlegung des Abstellortes für die Mülltonnen.

Wenn ein Grundstückseigentümer ständig verwilderte Tauben anlockt, dann kann der Nachbar nach Ansicht des Amtsgerichts Hannover (Urteil vom 26.04.2023; Az.: 502 C 7456/22) mit gewissen Erfolgsaussichten auf Unterlassung klagen. Hier war der Kläger massiv in der Nutzung seines Anwesens beeinträchtigt, weil er es ständig mit Taubenkot, lautem Gurren und Flügelschlagen zu tun hatte. Die Vogelschwärme hielten sich nämlich erwartungsgemäß nicht an die Grenzen zwischen beiden Grundstücken, sondern bewegten sich ständig zwischen ihnen.

Die Vermüllung von Mietwohnungen nimmt gelegentlich beängstigende Ausmaße an. So befand sich im Flur einer Zwei-Zimmer-Wohnung knöchelhoch Unrat und an der Decke hingen Insektennester. Die Arbeitsplatte in der Küche war durchfeuchtet und teilweise bereits eingebrochen. In den Parkettboden waren Geldstücke eingetreten. Das Amtsgericht München (Urteil vom 08.08.2018; Az.: 416 C 5897/18) hielt angesichts dieser Tatsachen eine fristlose Kündigung für angemessen.

Was ist, wenn ein Wohnungsbesitzer nicht möchte, dass ein Gerichtsvollzieher den Straßenschmutz in seine Räume trägt



Impressum

iw 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, 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:

8 Ausgaben plus ein Sonderheft im Oktober

Bezugs Hinweise:

– 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 Lieferungs-

pflicht, 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 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 derglei-

chen 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 Gewähr-

leistung 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

und diesen deswegen zum Ausziehen der Schuhe auffordert? Das Landgericht Limburg (Urteil vom 13.02.2012; Az.: 7 T 18/12) betonte, es sei dem Betroffenen selbst überlassen, ob er dem Wunsch entspricht oder nicht. Es handle sich schließlich um keinen „Besuch“, sondern um die Durchsetzung eines staatlichen Auftrages. Der Amtsträger hatte eine Zwangsvollstreckung wegen einer Steuerschuld durchführen wollen.

Den Weg zu den Mülltonnen einer Wohnanlage muss man mehrmals die Woche auf sich nehmen. Deswegen ist es keine Kleinigkeit, wenn der Müllplatz um gut 150 Meter verlegt wird. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Urteil vom 26.04.2022; Az.: 6 C 350/21) stellte in dem Zusammenhang aber fest, dass eine derartige Verlegung nur einen unerheblichen Mietmangel darstellt und deswegen keine Minderung der monatlichen Zahlungen rechtfertigt.

Die Entsorgung von Abfall aus einem Privathaushalt durch fremde Personen stellt immer ein gewisses Risiko dar, denn es könnten sich ja auch wertvolle Gegenstände unter dem vermeintlichen Müll finden. Während eines Krankenbesuchs nahm eine Frau vom Nachttisch der Patientin aus Gefälligkeit einige Papiertaschentücher mit zu den Abfalltonnen und warf sie weg. Was sie nicht wusste: Sie entsorgte damit versehentlich auch das Gebiss der Kranken. Das Oberlandesgericht Koblenz (Urteil vom 13.04.2021; Az.: 8 U 1596/20) ging allerdings nicht von einer Haftung aus. Die Frau sei nicht verpflichtet gewesen, den Müll vorab zu sortieren.

Wenn jemand Altfahrzeuge auf seinem Grundstück lagert, dann stellte das nicht automatisch eine umweltgefährdende Abfallbeseitigung dar. Im konkreten Fall wollte der Grundstückseigentümer die Autos zu einem späteren Zeitpunkt restaurieren. Das Oberlandesgericht Naumburg (Urteil vom

07.06.2016; Az.: 2 Rv 45/16) vertrat die Meinung, die durchaus noch restaurierbaren Fahrzeuge könnten nicht als Abfall bezeichnet werden. Bei Oldtimern dürfe auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit in den Hintergrund treten.

Zahlen Mieter die fälligen Abfallbeseitigungsgebühren nicht, so ist die Behörde berechtigt, den Betrag ersatzweise von den Eigentümern einzufordern. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Urteil vom 15.02.2016; Az.: 4 K 843/15.NW) vertrat diese Meinung in einem Rechtsstreit. Auch Eigentümer eines Grundstücks kämen in diesem Sinne als Schuldner in Frage, wenn der eigentlich betroffene Mieter ausfalle.

Müllfahrzeuge sind oft sehr groß und schwergängig. Aus diesem Grund können Grundstückseigentümer nicht ohne weiteres von den Müllwerkern verlangen, dass sie etwa 50 Meter rückwärts in ihr Anwesen fahren. Dort bestand keine ausreichende Wendemöglichkeit. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Urteil vom 15.12.2022; Az.: 4 K 488/22.NW) verlangte von den Grundstückseigentümern, ihre Tonnen eigenständig die 50 Meter zur nächsten Straßeneinmündung zu fahren, damit sie geleert werden können.

Eigentlich sollte es eine Selbstverständlichkeit sein, trotzdem musste es das Landgericht Köln (Urteil vom 15.04.2016; Az.: 10 S 139/15) in einem Urteil eigens feststellen: Verschmutzt ein Mieter trotz Abmahnung wiederholt die Terrasse seines Nachbarn, so rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung. Der betreffende Mieter hatte auf die unter seiner Wohnung liegende Terrasse regelmäßig Knochen, Tonscherben, Erde, Salat und sonstige Grünabfälle „herabregnen“ lassen.

Quelle für sämtliche Urteile:

LBS Infodienst Recht & Steuern