

Kurz gefasst

Schwierige Pkw-Zufahrt kann ein Mangel sein

In Tiefgaragen geht es meistens etwas eng zu. Das liegt in der Natur der Sache, denn der Platz soll ja möglichst effektiv genutzt werden.

Doch alles hat seine Grenzen.

Ist die Zufahrt nur mit einem stark erhöhtem Rangieraufwand möglich, dann kann das einen Mangel des Objekts darstellen.



Der Fall: Die Erwerber einer Eigentumswohnung stellten fest, dass sie den dazugehörigen Stellplatz in der Tiefgarage nur durch äußerst geschicktes rückwärtiges Fahren auf einer gebogenen Linie (an etwa sieben Parkplätzen vorbei) erreichen konnten. Das schien ihnen im Alltag ein nicht zumutbares Vorgehen zu sein. Sie machten wegen dieses Mangels eine Kaufpreisminderung geltend.

Das Berliner Kammergericht gewährte eine Minderung in Höhe von 6.600 Euro, was 20 Prozent des Kaufpreises für den Stellplatz entsprach. Ein Immobilienkäufer habe zwar kein Recht darauf, in einem Vorgang vorwärts oder rückwärts einparken zu können, hieß es im Urteil, aber ein Stellplatz mittlerer Art und Güte dürfe schon erwartet werden. Das sei hier nicht der Fall gewesen, weil überdurchschnittliche Fahrkünste nötig gewesen seien.

KG Berlin

Urteil vom 12.03.2025

Az.: 21 U 138/24

Abrechnung einer energetischen Maßnahme

Wer an seiner Wohnimmobilie eine energetische Maßnahme durchgeführt hat, der darf sich in vielen Fällen über eine Steuerermäßigung durch den Staat freuen. Doch wann hat eine solche Maßnahme eigentlich als abgeschlossen zu gelten?

Der Bundesfinanzhof hat dies in einem Urteil geklärt.

Der Fall: Immobilieneigentümer hatten einen modernen Gasbrennwertheizkessel in ihr Haus einbauen lassen, der weit bessere energetische Werte aufwies als die alte Ausstattung. Lieferung und Montage kosteten 8.000 Euro, welche die Kunden in monatlichen Raten à 200 Euro beglichen. Im ersten Jahr nach dem Einbau waren auf diese Weise 2.000 Euro bezahlt worden, die dann in der Steuererklärung geltend gemacht wurden. Der Fiskus spielte da nicht mit. Er wollte die Steuerermäßigung erst dann wirksam werden lassen, wenn die letzte Rate bezahlt worden sei. Der Bundesfinanzhof entschied abschließend, dass die Immobilieneigentümer tatsächlich den Rechnungsbetrag vollständig auf das Konto des Leistungserbringers erbracht haben müssten, ehe die Steuerermäßigung zum Tragen komme. Das sei hier noch nicht der Fall gewesen, darum könne die Maßnahme im betreffenden Jahr auch nicht als abgeschlossen betrachtet werden.

BFH

Urteil vom 13.08.2024

Az.: IX R 31/23

Teilversteigerung ist kein Grund für Leerstand

Wird eine zur Wohnnutzung gedachte Immobilie teilversteigert, kann die zuständige Behörde trotzdem ein Wohnnutzungsgebot erlassen. So entschied es die Fachgerichtsbarkeit.

Die Behörden wiesen einen Hauseigentümer an, seine leerstehende Immobilie Wohnzwecken zuzuführen. Bis zur Trennung hatte er gemeinsam mit seiner Familie in dem Objekt gelebt. Nun lief im Zuge der ehelichen Auseinandersetzungen ein Teilversteigerungsverfahren. Darauf wies der Ehemann hin und argumentierte, wegen dieses Verfahrens könne er das Haus nicht vermieten. Zudem hänge er auch emotional sehr stark an dieser Immobilie.

Diese Gründe überzeugten die Richter des Oberverwaltungsgerichts Hamburg nicht. So sei die emotionale Bindung in dem Zusammenhang schlicht unerheblich. Und angesichts des Teilversteigerungsverfahrens könne eine Vermietung zwar sehr schwierig sein, es scheine aber nicht völlig unmöglich – zumal angesichts des angespannten Wohnungsmarktes.

OVG Hamburg

Urteil vom 23.05.2024

Az.: 4 Bs 140/23

Verwaltungsbeirat muss bei Fortbildung fragen

Ein Mitglied eines Verwaltungsbeirats war der Meinung, Fortbildungsbedarf zu haben und meldete sich deswegen für 299 Euro zu einem zweitägigen Seminar in einer anderen Stadt an. Inklusive Fahrt- und Übernachtungskosten kamen 440 Euro zusammen, die er von der Eigentümergemeinschaft erstattet haben wollte.

Doch die Gemeinschaft beschloss, dem nicht nachzukommen.

Der entscheidende Streitpunkt zwischen Beirat und den anderen Eigentümern war, ob die Fortbildung zuvor hätte genehmigt werden müssen. Genau das bejahte das Amtsgericht München.

Die 440 Euro müssten dem Betroffenen nicht erstattet werden, weil er sich im Vorfeld nicht mit der Verwaltung abgesprochen habe.

AG München

Urteil vom 26.03.2022

Az.: 1294 C 20147/21

Was Gerichte zum Thema Bäume sagen

Bäume bestimmen häufig das Erscheinungsbild eines Gartens. Sie spenden Schatten, sie werfen Laub ab, sie nehmen Nachbarn die Sicht, sie stehen bei geplanten Umbauten im Wege, sie richten im Falle eines Astbruchs erheblichen Schaden an. Das alles kann gelegentlich auch zu einem Rechtsstreit führen, wie die Zusammenstellung einer Urteile zeigt, die sich mit den „grünen Riesen“ befassen.

Wenn ein bruchgefährdeter Baum gefällt werden muss, dann kann das je nach Umständen und örtlichen Gegebenheiten erhebliche Kosten verursachen. Ob die Wohngebäudeversicherung dafür aufkommen muss, hängt vom Wortlaut des Vertrages ab. Das Amtsgericht München (**Urteil vom 06.04.20217; Az.: 155 C 510/17**) lehnte dies in einem konkreten Fall ab, weil der Baum selbst nichts beschädigt hatte, sondern nach einem Sturm nur in Schiefelage über dem Haus hing. Das war von den Versicherungsbedingungen nicht gedeckt.

Eine sehr große Gefahr kann von Bäumen ausgehen, wenn sie so morsch sind, dass sie als Ganzes umstürzen oder einzelne Äste abbrechen könnten. Zeichnet sich ein derartiges Problem ab, dann haben Nachbarn gegenüber dem Baubesitzer einen Anspruch auf Maßnahmen zur Sicherung der Standfestigkeit. So urteilte das Landgericht Hamburg (**Urteil vom 04.02.2016; Az.: 304 O 247/13**). Im konkreten Fall hatte ein Gutachter bereits einen nicht unerheblichen Schädigungsgrad bei den Waldkiefern festgestellt.

Manchmal kollidieren zwei Interessen, die gleichermaßen als gesellschaftlich wichtig betrachtet werden. So forderte ein Hausbesitzer den Rückschnitt von geschützten Bäumen, die auf öffentlichem Grund standen, um die Effektivität seiner auf dem Dach installierten Solaranlage zu steigern. Hier stand also der Naturschutz gegen die Nutzung alternativer Energien. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf (**Urteil vom 27.12.2023; Az.: 9 K 7173/22**) verweigerte den Rückschnitt. Im Urteil wurde darauf hingewiesen, dass es auf die Umstände des Einzelfalles ankomme. Einen automatischen und absoluten Vorrang habe die Solarenergie nicht.

Auch in einem weiteren Rechtsstreit musste das Verwaltungsgericht Berlin (**Urteil vom 15.02.2023; Az.: 24 L 36/23**) zwischen Grundwerten entscheiden. Es ging um Bäume auf einer Streuobstwiese, die wegen eines Bauvorhabens gefällt werden sollten. Hier überwog die Tatsache, dass auf der Fläche eine Gemeinschaftsschule errichtet

werden sollte. Schulbauten lägen im öffentlichen Interesse, stellte das Gericht fest und stimmte dem Fällen der Bäume zu.

Baum ist aus rechtlicher Sicht nicht gleich Baum. Das Nachbargesetz von Nordrhein-Westfalen unterscheidet zum Beispiel zwischen stark wachsenden Arten und solchen, bei denen das nicht der Fall ist. Das Landgericht Kleve (**Urteil vom 29.08.2024; Az.: 6 O 204/23**) ordnete zwei Trompetenbäume in die zweite Kategorie ein. Das hatte zur Folge, dass die beiden Bäume lediglich einen Mindestabstand zum Nachbargrundstück von zwei Metern haben mussten – und nicht von vier Metern, wie es bei stark wachsenden Arten der Fall gewesen wäre.

Auf dem Parkplatz eines Supermarkts wurde ein Pkw durch den herabfallenden Ast einer Pappel beschädigt. Was auf Anhub nach einem zweifelsfreien Haftungsfall klingt, war dann doch nicht so eindeutig, denn der dazugehörige Baum stand auf einem Nachbargrundstück. Das Amtsgericht Köln (**Urteil vom 08.05.2023; Az.: 126 C 275/22**) war nicht der Meinung, dass hier eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch den Supermarktbetreiber vorliege. Dieser habe nämlich keine Einflussmöglichkeiten auf die vom danebenliegenden Grundstück ausgehenden Gefahren gehabt. Der Geschädigte müsse sich mit seiner Forderung an den Eigentümer des Nachbaranwesens wenden.

Wo Teile des Holzes bereits abgestorben sind, da ist besondere Vorsicht geboten. Denn hier ist die Abbruchgefahr extrem hoch. Deswegen ist gerade bei älteren Bäumen, die auf ein Nachbargrundstück ragen, eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls die Entfernung von Totholz geboten. Das Landgericht Lüneburg (**Az.: 1 S 38/20**) entschied, dies sei mindestens einmal pro Jahr erforderlich.

Eine Vermieterin begehrte mit der Begründung, es liege ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld vor, die Zustimmung der Mieterin zu einer Mieterhöhung. Als Argument dafür nannte sie unter anderem das Vorhandensein von Bäumen und Sträuchern auf dem Areal. Die Mieterin akzeptierte das nicht und verweigerte die Zustimmung zur Mieterhöhung. Das Amtsgericht Berlin-Köpenick (**Urteil vom 29.04.2024; Az.: 5 C 126/23**) wies in einem Urteil darauf hin, dass Bäume und Sträucher alleine keine Wohnwerterhöhung begründen. Von einer parkähnlichen Anlage mit Sitzbänken und Ruhezonen, die als Grund für eine Wohnwerterhöhung angeführt werden könne, sei hier keine Rede.

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:

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

Redaktion:

E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de
Christian Voh, 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

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 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 Vermieter-Vereins 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