

Kurz gefasst

Das Sterben zählt zum vertragsgemäßen Gebrauch

Ein Vermieter kann die Auszahlung der Mietkaution an Erben nicht verweigern, weil ihm nach dem Tod des Mieters besondere Reinigungskosten entstanden seien. Denn das Sterben in einer Wohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch des Objekts. Ein Mieter hatte bei Vertragsabschluss eine

eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße veräußert, so kann es zu den Pflichten des Notars, der den Kaufvertrag beurkundet, gehören, die Beteiligten über die Möglichkeit der Vereinbarung eines Wegerechts und dessen Absicherung durch eine Grunddienstbarkeit zu belehren.

Im vorliegenden Fall veräußerten Eltern ihrem Sohn eine Teilfläche ihres Grundstücks samt Fachwerkhau.



Kaution in Höhe von 2.000 Euro hinterlegt. Nach seinem Tod in der Wohnung wurde der Leichnam erst mit einigen Tagen Verspätung entdeckt. Die Eigentümerin behielt die Kaution mit der Begründung ein, es seien erhebliche Reinigungskosten entstanden und ein Laminatboden habe neu verlegt werden müssen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg entschied nach eingehender Prüfung, dass die Kaution in diesem Falle nicht einbehalten werden dürfe und den Erben übergeben werden müsse. Der Mietvertrag sehe zwar für einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch des Objekts Ansprüche der Eigentümerin vor, doch das Versterben des Mieters in der Wohnung und die daraus resultierenden Folgen zählten nicht dazu.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 24.11.2020
Az.: 15 C 59/20

Hinweis auf Problem des Wegerechts fehlte

Notar hätte auf das Problem des Wegerechts hinweisen müssen.

Wird ein abzutrennendes Grundstück ohne

Die einzige mögliche Verbindung dieses Grundstücks zu einem öffentlichen Weg ging über das an der Straße gelegene Grundstück der Eltern. Als es später zu Streit innerhalb der Familie kam, verboten die Eltern dem Sohn die Nutzung des Weges zu seinem Haus. Dieser führte an, der Notar hätte es versäumt, auf die Zweckmäßigkeit hinzuweisen, sich ein Wegerecht im Grundbuch zu sichern.

Die Richter befanden in ihrem Urteil: Das Fehlen der dinglichen Sicherung und die dadurch hervorgerufene Ungewissheit über die dauernde Gewährleistung des Wegerechts mindere den Wert des Grundstücks. Das stelle einen Schaden dar, den der Notar durch das Unterlassen des sich aufdringenden Hinweises verschuldet habe. Der Notar kam jedoch von der Haftung frei, weil im konkreten Fall auch einem anderen Beteiligten, nämlich einem Anwalt, ebenfalls ein Verschulden an dem Schaden vorzuwerfen war.

OLG Hamm
Urteil vom 11.08.2021
Az.: 11 U 114/20

Werbungskosten bei Nutzungsrecht eines Dritten

Ein Eigentümer kann Aufwendungen für ein Grundstück, das mit einem lebenslänglichen Nutzungsrecht eines Dritten belastet ist, nicht als vorab entstandene Werbungskosten abziehen. Das gilt zumindest, solange ein Ende der Nutzung durch den Dritten nicht absehbar ist. Ein Geschwisterpaar hatte im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge ein bebauten Grundstück erworben und im Gegenzug drei Personen (den Eltern und einer Tante) einen lebenslänglichen Nießbrauch zugestanden. Einer der Erwerber machte für seinen Teil des Objekts Werbungskosten geltend. Das Finanzgericht wollte dies nicht anerkennen, weil es keine Indizien oder objektive Umstände feststellen konnte, die einen Abzug rechtfertigten. Nach Einschätzung des Gerichts ist Voraussetzung für die Berücksichtigung von Werbungskosten, dass ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart besteht, in deren Rahmen der Abzug begehrt wird. Das sei hier – da ein Ende der Nutzung durch die Nießbraucher nicht absehbar war – nicht erfolgt.

Bundesfinanzhof
Urteil vom 19.02.2019
Az.: IX R 20/17

Kein Abriss trotz akuter Brandgefahr

In einem Hof befand sich ein kleiner, nicht genehmigter Anbau von rund 14 Quadratmetern. Unter anderem wurden dort Gegenstände aus einem Bistro gelagert und Raucher konnten sich hier aufhalten. Die Baubehörde drängte wegen akuter Brandgefahr auf einen Abriss und ordnete sofortige Vollziehung an. Der Eigentümer akzeptierte das nicht und verwies darauf, dass er Widerspruch gegen die Entscheidung eingelegt habe. Das Oberverwaltungsgericht stimmte ihm zu. Zunächst hätte man behördlicherseits das weniger belastende Mittel, nämlich die Nutzungsuntersagung, wählen müssen. Erst danach wäre der sofortige Abriss in Frage gekommen.

OVG Sachsen-Anhalt
Urteil vom 29.09.2021
Az.: 2 M 64/21

Rechtsfragen rund um Mauer, Zaun, Tür und Tor

Was im Großen die Staats- und Landesgrenzen sind, das sind im Kleinen die Zäune und

Mauern um Grundstücke herum. Auch diese Grenzzonen liefern immer wieder Anlass zum Streit. Mal ist ein Sichtschutzzaun zu hoch, mal fühlt sich ein Nachbar regelrecht „eingemauert“. Damit befassen sich die folgenden Urteile – vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof.

Wenn der Bebauungsplan einer Gemeinde grundsätzlich Einfriedungsmauern ausschließt, weil ein Baugebiet seinen grünen Charakter nicht verlieren soll, dann sind keine Ausnahmen möglich. Darunter fällt auch eine Stützmauer zur Stabilisierung einer Aufschüttung. Eine solche Aufschüttung hatte ein Grundstücksbesitzer vornehmen lassen, um sein Anwesen in Hanglage besser nutzen zu können. Das Verwaltungsgericht Mainz (**Urteil vom 20.03.2019; Az.: 3 K 615/18**) verweigerte eine außerordentliche Genehmigung dieser Baumaßnahme.

Wer ein Grundstück erwirbt, der muss manchmal Dinge hinnehmen, die ihm nicht besonders gefallen. So befand sich entlang der Grundstücksgrenze eine 26 Meter lange und zwei Meter hohe Sichtschutzwand. Die Käufer des Nachbaranwesens forderten eine Entfernung dieses Sichtschutzes, zumal auch keine Baugenehmigung vorlag. Das Problem war aber, dass die vorherigen Eigentümer keine Einwände gegen die Grenzeinrichtung gehabt hatten. Das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein (**Urteil vom 25.05.2018; Az.: 1 LA 44/17**) merkte an, der Zustand habe schon beim Erwerb des Grundstücks bestanden und mit dem Kauf hätten die Kläger in die Verwirkung der Nachbarrechte eingewilligt. Nachbarn empfanden einen bereits baurechtlich genehmigten Sichtschutzzaun als überdimensioniert, selbst wenn ihn die Behörde angesichts der topographischen Besonderheiten in dieser Form akzeptiert habe. Doch das Verwaltungsgericht Bayreuth (**Urteil vom 11.04.2019; Az.: B 2 K 18.931**) kam zu der Überzeugung, dass die beanstandete „erdrückende Wirkung“ des Zaunes nicht gegeben sei. Die Kläger nähmen angesichts des Niveauunterschiedes des Geländes von ihrer Seite aus eine zwei Meter hohe Einfriedung wahr, was zulässig sei.

Wenn jemand ein Wegerecht an einem Grundstück besitzt, dann kann ihn der Eigentümer des Anwesens nicht dazu verpflichten, die Tore dieser Einfahrt immer hinter sich zu schließen. Im konkreten Fall hatte der Bewohner des vorderen Grundstücks zwei schwere Tore installiert – eines an der Straße und eines an der Grenze zwischen Vorder- und Hintergrundstück. Der Inhaber des Wegerechts hätte ständig aus- und einsteigen müssen, wenn er den Weg

mit seinem Auto nutzen wollte. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 16.04.2021; Az.: V ZR 17/20**) entschied, es bestehe kein genereller Vorrang der Sicherheitsinteressen gegen die Ausübung des Wegerechts. Das müsse stets abgewogen werden.

Ein Gartenzaun hatte seine beste Zeit schon hinter sich, als ihn ein Sturm der Windstärke acht mit sich riss. Der Grundstückseigentümer forderte von seiner Versicherung weit über 30.000 Euro Schadenersatz für Abbau, Entsorgung und Neuerrichtung des Zaunes. Das Oberlandesgericht Zweibrücken (**Urteil vom 24.11.2020; Az.: 1 U 181/19**) sah die Mitursächlichkeit des Sturmes wegen des unmittelbaren zeitlichen Zusammenhangs für erbracht. Allerdings spreche der marode Zustand des Zaunes dafür, dass er auch schon bei niedrigeren Windstärken hätte umkippen können. Der Grundstückseigentümer unterlag deswegen in dem Verfahren.

„Was du nicht willst, das man dir tut, das füg' auch keinem andern zu“, heißt es schon in der Bibel. Im übertragenen Sinne sagte genau das auch das Landgericht Koblenz (**Urteil vom 10.07.2020; Az.: 13 S 6/20**) in einem Urteil über zwei zerstrittene Nachbarn. Der eine klagte darüber, dass sein Nachbar einen ungewöhnlich hohen Zaun errichtet habe, der nun rückgebaut werden müsse. Das Bauwerk war gut zwei Meter hoch. Doch der Kläger hatte an anderer Stelle selbst einen Zaun von bis zu 1,87 Metern Höhe errichtet – und lag damit ebenfalls über der von ihm geforderten Rückbauhöhe von 1,20 Metern. Ein schützenswertes Interesse des Klägers konnten die Richter deswegen nicht erkennen und verpflichtete den beklagten Nachbarn nur zu einem Rückbau des Zauns auf die gleiche Höhe wie der Zaun des Klägers. Wenn zu einer Eigentümergemeinschaft mehrere benachbarte, aber voneinander getrennte Häuser gehören, dann hat nicht jedes Mitglied der Gemeinschaft einen Anspruch auf den Besitz aller Schlüssel zu den Hauseingängen. So entschied es das Landgericht Karlsruhe (**Urteil vom 20.08.2021; Az.: 11 S 88/19**) in einem konkreten Streitfall. Es gebe ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an den Häusern, in denen man selbst nicht wohne. Nur in begründeten Ausnahmesituationen könne ein Anspruch auf den Schlüssel bestehen – etwa für einen Zugang zu Strom- und Wasserzählern.

*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 42151-670

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 42151-670

Carmen Blume

Telefon 030 42151-456

Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2021



Vertrieb:

E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

Telefax 030 42151-384

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

Bezugs Hinweise:

– Jahresabonnement-Inland: 123,50 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

– Jahresabonnement-Ausland: 135,00 € (inkl. Porto- und Versandkosten)

– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 61,75 € (inkl. MwSt., zzgl. 8,- € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 61,75 € (inkl. MwSt., zzgl. 8,- € 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. Preisänderungen 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