

4 Urteile rund ums Parken, Dämmen, um Briefkasten-Pannen und Sperrmüll

In erster Linie muss eine Immobilie natürlich dazu dienen, dass sich die dort lebenden Mieter und Eigentümer wohl fühlen. Das heißt, es kommt auf den vertragsgemäßen Zustand von Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer an. Doch die Bedürfnisse vieler Menschen reichen über die eigentlichen Wohnräume hinaus. In unseren Beispielen geht ums Parken, Dämmen, um Briefkasten-Pannen und den leidigen Sperrmüll. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat vier Gerichtsurteile ausgesucht.

Garagen-Geschädigte - Mieter erstritten wegen lärmenden Tors eine Minderung



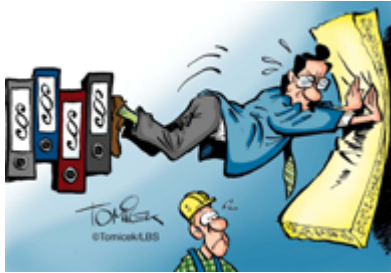
Wenn jemand eine Wohnung unter bestimmten äußeren Bedingungen anmietet, dann hat er später mit Beschwerden dagegen relativ wenig Chancen. Anders sieht es aus, wenn sich solche Einflussfaktoren wie Lärm, Licht und Gerüche plötzlich ändern. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS berichtet von einem Prozess, in dem Hausbewohner wegen gesteigerter Lärmbelastung eine Mietminderung erwirkten.

Der Fall: Man kann bezweifeln, ob Wohnungsmieter im Raum Hamburg besonders geeignete Räume gefunden hatten. Denn die Immobilie lag unmittelbar über der Tiefgarageneinfahrt des Anwesens. Immer dann, wenn sich das Tor öffnete oder schloss, konnte man entsprechende Begleitgeräusche vernehmen. Richtig schlimm wurde es nach Auskunft der Betroffenen aber erst, als die Verwaltung den Antriebsmotor austauschen ließ. Das neue Gerät sei sehr viel lauter als das alte, stellten die Mieter fest. Sie fühlten sich erheblich in ihrer Lebensqualität eingeschränkt und kämpften vor Gericht um eine Minderung der Miete.

Das Urteil: Die Richter des Landgerichts Hamburg hielten monatliche Abzüge in Höhe von 15 Prozent der Miete für angemessen. Ganz wesentlich stützten sich die Juristen auf das Gutachten eines Sachverständigen. Der hatte zwar keinen Vergleich der Motoren anstellen können, weil die alte Maschine bereits entsorgt war. Doch er hatte erklärt, dass das Garagentor falsch eingebaut und eine deutlich leisere Konstruktion möglich sei. Darum sprachen die Richter hier den Mietern trotz eines schon beim Einzug vorhandenen Problems eine Entschädigung zu, denn eine Verschlechterung muss niemand hinnehmen.

*Landgericht Hamburg, 333 S
65/08*

Zu viel gedämmt - Wärmeschutz ragte auf das Grundstück des Nachbarn



Politik und Gesellschaft fordern immer wieder, dass zu Gunsten eines geringeren Energieverbrauchs mehr Häuser in Deutschland eine bessere Wärmedämmung erhalten sollten. In dem hier vorliegenden Fall ergab sich daraus ein Konflikt, denn die Verschalung griff in die Rechte eines Nachbarn ein. In solch einer Situation entschied die Justiz nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu Gunsten des be-

Oberlandesgericht Karlsruhe, 6 U 121/09

troffenen Grundstücksnachbarn.

Der Fall: Das Anwesen eines Hausbesitzers reichte bis zur Grundstücksgrenze. Unmittelbar daran anschließend befand sich ein Durchgang, der vom Nachbarn benutzt wurde. Dieser war wenig angetan von den Bauarbeiten. Als er feststellte, dass die neue Wärmedämmung insgesamt 15 Zentimeter über die gemeinsame Grenze in seinen Herrschaftsbereich hinein ragte, forderte er vor Gericht eine Beseitigung des Überbaus. Der Beklagte verteidigte sich damit, es handle sich hier um ein untergeordnetes Bauteil im Sinne des Gesetzes, für das keine nachbarliche Zustimmung nötig sei. Außerdem werde die Nutzung des Durchgangs nur unwesentlich beeinträchtigt.

Das Urteil: Die Karlsruher Richter stellten sich auf die Seite des Nachbarn. Er müsse den Überbau nicht dulden. Weder aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) noch aus dem Landesrecht (in diesem Fall von Baden-Württemberg) könne man derartiges herauslesen. Auch „das grundsätzliche Interesse an einer verbesserten Wärmedämmung als energetische Maßnahme“ ändere nichts daran. Im vorliegenden Fall sei die Maßnahme nicht zwingend erforderlich gewesen. Außerdem sei nicht erwiesen, dass eine solche Wärmedämmung „nicht anders als von außen“ möglich gewesen wäre.

Die Briefkasten-Panne - Untermieter muss sich um Weiterleitung seiner Post kümmern

Um die ordnungsgemäße Zustellung von Briefsendungen gibt es vor Gericht regelmäßig Streit - vor allem dann, wenn in Untermietverhältnissen oder Wohngemeinschaften nicht verbindlich geklärt ist, wer den Briefkasten leert. Die Finanzgerichtsbarkeit hat nun festgestellt, dass auch der Untermieter selbst eine gewisse Verantwortung für die Weitergabe wichtiger Post trägt und sich nicht automatisch auf Fehler von Dritten berufen kann.

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Aktenzeichen 6 K 9096/05B

Der Fall: Der Briefträger hatte an die Meldeadresse eines Mannes einen Haftungsbescheid für Steuerschulden per Postzustellungsurkunde zugestellt. Von da an verlief sich die Spur dieses Schreibens. Der Adressat sagte, er sei zwar kurzfristig in die besagte Wohnung eingezogen, habe aber nicht einmal einen Briefkastenschlüssel besessen. Der an ihn gerichtete Bescheid müsse wohl in einen Poststapel geraten sein, den Mitbewohner anlegten. Und dort sei er wohl übersehen worden. Er selbst könne jedenfalls nicht für das Missgeschick verantwortlich gemacht werden und müsse rechtlich so behandelt werden, als ob er den Brief nie erhalten habe.

Das Urteil: Es sei „unstreitig“, dass der Betroffene die Wohnung während der besagten Zeit „zum Schlafen und Leben“ genutzt habe, stellte das Finanzgericht im Nachhinein fest. Außerdem erscheine es „wenig glaubhaft, dass ausgerechnet der Haftungsbescheid

in Gestalt der Postzustellungsurkunde“ nicht besonders aufgefallen und in einem Stapel von Briefen verschwunden sein soll. Dass der Adressat im wahrsten Sinne des Wortes nicht selbst auf den Briefkasten zugreifen konnte, weil er nicht im Besitz eines Schlüssels war, hielten die Richter nicht für entscheidend.

4 „Schwarz“ entsorgt - Unbekannte hatten einfach ihren Sperrmüll zum Haufen gestellt



Wer seinen Sperrmüll los werden will, dem helfen in der Regel die Gemeinden oder die von ihnen beauftragten Entsorgungsfirmen. Man muss lediglich Menge und Art der Abfälle anmelden, dann werden sie zum vereinbarten Termin abgeholt. Das ist häufig kostenlos oder erst ab einem bestimmten Gesamtgewicht kostenpflichtig. Letzteres wissen leider auch Zeitgenossen, die es mit den Vorschriften nicht so genau nehmen. Sie

stellen bei Nacht und Nebel ihr eigenes Sofa oder ihren Wandschrank dazu, wenn in der Nachbarschaft eine Abholung bevorsteht. Aber wer trägt nun die Kosten dafür? In einem Verwaltungsgerichtsprozess ging es genau um diese Frage, denn der Anmelder sollte wegen einer Überschreitung der verabredeten Menge 50 Euro Sondergebühr bezahlen. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hielt die Justiz das nicht für angemessen, denn man habe keine Veranlassung, an den Angaben der Hausbesitzer zu zweifeln. Wenn aber Fremde den Müllberg vergrößern, dann müsse dafür die Allgemeinheit aufkommen - so wie eben auch bei jeder anderen verbotswidrigen Abfallentsorgung.

Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, 13 K 2592/08

Dr. Ivonn Kappel

Ivonn.Kappel@dsgv.de

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.



www.deswos.de