Führung / Kommunikation

Vier neue Urteile rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren

Jederzeit sofort Warmwasser? - Eigentümerversammlung: Unzulässige Unterbrechnung - Erbschafts-Freibeträgen ändern – Selber zahlen: vier Urteile rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren vom LBS Infodienst Recht & Steuern der Landesbausparkassen. Die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.

Jederzeit sofort Warmwasser? Mehrheit der Eigentümer stimmte gegen diese Lösung

Amtsgericht Remscheid, Aktenzeichen 7 C 152/16

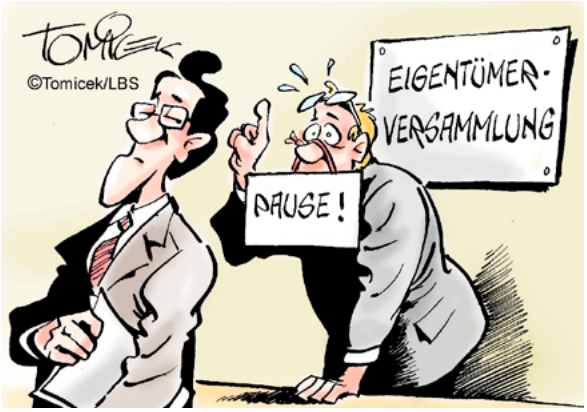
Es mag zwar für den einzelnen Bewohner eines Hauses wünschenswert sein, wenn auch mitten in der Nacht noch auf Anhieb warmes Wasser aus den Leitungen kommt. Doch die Eigentümergemeinschaft kann sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dagegen verwahren, die Kosten für diesen Service begleichen zu müssen.

Der Fall: Ein Mitglied einer Eigentümergemeinschaft hatte seine Woh-nung vermietet und wollte den Mietern jederzeit, rund um die Uhr, warmes Wasser bieten. Das wäre technisch auch kein Problem gewesen, wenn die vorhandene Zirkulationspumpe nicht nur tagsüber, sondern auch nachts in Betrieb gewesen wäre. Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) hatte sich aber auf eine Gebrauchsregelung geeinigt, wonach sie wochentags von 23:30 Uhr bis 5:30 Uhr abgeschaltet werden solle. Man bot der Eigentümerin an, die Pumpe künftig auch nachts zu betreiben, wenn sie die Kosten dafür übernehme. Dazu war sie nicht bereit, sie forderte eine Beteiligung aller Mitglieder.

Das Urteil: Ein längerer zeitlicher Vorlauf, ehe nach Aufdrehen des Hahns das Wasser richtig warm werde, sei Bewohnern während der Nacht zuzumuten, entschied die Justiz. Ein Dauerbetrieb könne nicht als zwingend nötig erachtet werden, zumal ja die meisten nächtlichen Verrichtungen wie Zähneputzen oder Hände-waschen nach dem Toilettenbesuch auch mit kaltem Wasser problemlos möglich sei. Zeitgemäßes ökonomisches und ökologisches Handeln spreche für ein Abschalten der Zirkulationspumpe in der Nacht.

Unzulässige Unterbrechnung -

Pause der Eigentümerversammlung war nicht angemessen



Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 261/15

Für den Ablauf der Versammlung einer Wohnungseigentümergemeinschaft gibt es genaue Regeln – zum Teil per Gesetz, zum Teil von der Rechtsprechung festgelegt. Dazu gehört es auch, dass die Versammlung nicht so ohne weiteres unterbrochen werden kann. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS überschritt eine etwa einstündige Pause zur Rechtsberatung bestimmter Mitglieder die Grenzen des Erlaubten.

Der Fall: Unter den Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft gab es Streit um die Weiterbestellung des Verwalters. Als die Sprache in der Versammlung auf dieses Thema kam, wurde die Sitzung für ungefähr eine Stunde unterbrochen, damit sich einige der Eigentümer mit einem Anwalt beraten konnten. Die anderen verließen unter Protest den Saal. Anschließend musste die Rechtsprechung über mehrere Instanzen hinweg klären, ob eine solche Pause noch vertretbar war.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof entschied, hier habe es sich nicht mehr um die ordnungsgemäße Durchführung einer Versammlung gehandelt. Die Rechte der aus dem Saal gebetenen Mitglieder seien „in erheblicher Weise verletzt worden“, weil man sie durch den Ausschluss aus der Sitzung nicht am gemeinschaftlichen Willensbildungsprozess habe teilnehmen lassen. Allerdings hatte dieses Verhalten aus formalen Gründen keine Konsequenzen zur Folge. Der Fehler sei nicht innerhalb der Anfechtungsfrist gerügt worden.

Ungleich behandelt: EuGH forderte Änderung bei Erbschafts-Freibeträgen

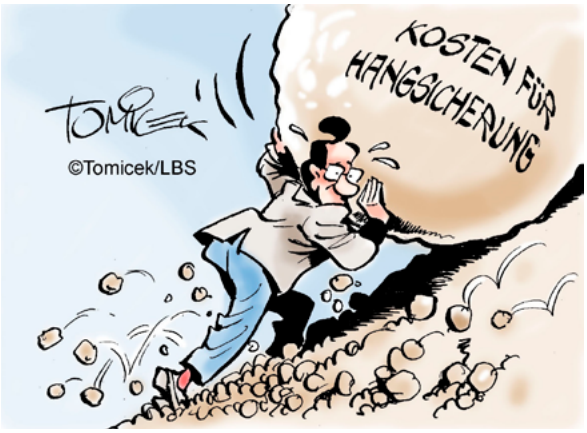
Europäischer Gerichtshof, Aktenzeichen C-211/13

Die Bundesrepublik darf bei den Freibeträgen für Erbschaften oder Schenkungen Bürger aus anderen EU-Staaten nicht alleine deswegen schlechter stellen, weil sie ihren Wohnsitz nicht in Deutschland haben. Das wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich festgestellt.

Der Fall: Der deutsche Gesetzgeber gewährte sogenannten „Gebiets-fremden“ – also EU-Bürgern ohne Wohnsitz in der Bundesrepublik – lediglich einen verminderten Freibetrag bei Schenkungen und Erbschaften von Immobilien. Das hielt die Europäische Kommission für einen Verstoß gegen die Pflicht, den Kapital- und Zahlungsverkehr zwischen den Mitgliedsstaaten der EU nicht zu beschränken. Es sei objektiv kein Grund erkennbar, warum Bürger der Union nur deswegen nicht in den Genuss des vollen Freibetrages kommen, weil keiner von beiden im Lande wohnt.

Das Urteil: Der EuGH bestätigte, dass eine solche Vertragsverletzung vorliege. Unter gewissen Umständen sei es zwar möglich, nationale gesetzliche Ausnahmeregelungen zu schaffen, doch das müsse ganz eng ausgelegt werden und dürfe nicht zu einer generellen Diskriminierung führen. Auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofes könnten sich auch Deutsche berufen, wenn sie in anderen Mitgliedsstaaten auf ähnliche Weise schlechter gestellt würden.

Erdrutsch verhindert - Grundstückseigentümerin musste alleine zahlen



Landgericht Kempten, Aktenzeichen 32 O 323/15

Wer vor Gericht nicht beweisen oder zumindest schlüssig darlegen kann, dass er mit seinen Nachbarn etwas vereinbart hat, der hat dann später oft das Nachsehen – auch wenn er sich dadurch noch so ungerecht behandelt fühlt. So erging es einer Grundstückseigentümerin, die Maßnahmen zur Hangsicherung getroffen hatte. Auf diese Weise sollte ein Erdrutsch verhindert werden. Davon profitierten unstrittig auch die Nachbarn. Deswegen machte die Betroffene Kosten für die Sanierung einer Beton-Pfahlwand geltend und wollte auch gleich geklärt haben, dass sich die anderen Anwohner an den Ausgaben für Überprüfung und Wartung der Hangsicherungsanlage beteiligen müssten. Man habe stillschweigend ein gemeinschaftliches Tragen dieser Kosten vereinbart. Doch dafür fehlten dem zuständigen Amtsgericht nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS entsprechende Nachweise. Das wog umso schwerer, als es zu anderen Themen durchaus schriftliche Vereinbarungen gab.

Dr. Ivonn Kappel

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.