

Führung / Kommunikation

Vier Urteile rund ums Wohnen

E-Ladesäule, ins Heim, WEG gewerblich, Baugerüst, vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt von Dr. Ivonn Kappel (LBS Infodienst Recht & Steuern). Die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.



Anwohner contra Ladesäule

Er fürchtete um die Parkplätze vor seinem Haus

Ein Grundstücksbesitzer kann es der zuständigen Gemeinde nicht verbieten, öffentliche Parkplätze vor seinem Haus mit E-Ladesäulen auszustatten. Für eine solche Maßnahme ist nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keine Baugenehmigung nötig.

Der Fall: Es passte einem Anwohner ganz und gar nicht, als er feststellte, dass unmittelbar vor seinem Grundstück zwei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (mit jeweils zwei Anschlüssen) aufgestellt werden sollten. Damit gingen für die Nutzer anderer Fahrzeugarten vier Parkplätze verloren, denn diese speziellen Stellflächen müssen stets für Elektroautos freigehalten werden. Es handle sich außerdem um eine Art „Tankstelle“, die einer besonderen baurechtlichen Genehmigung bedürfe, führte der Kläger aus. Er versuchte, mit einem Eilantrag den bereits laufenden Bau zu stoppen.

Das Urteil: Ladestationen hätten nichts mit herkömmlichen Tankstellen zu tun, befanden

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Aktenzeichen 8 CE 18.1071

die Richter des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes. Sie glichen in Form und Ausprägung eher Parkscheinautomaten. Eine Kommune dürfe sie grundsätzlich ohne Baugenehmigung aufstellen. Die Juristen wiesen darauf hin, dass es im Sinne aller zum ungehinderten Verkehrsfluss mit Elektromobilen nötig sei, eine ausreichende Zahl von Lademöglichkeiten zu bieten.

Wir zeigen Sie von Ihren

besten

Seiten.

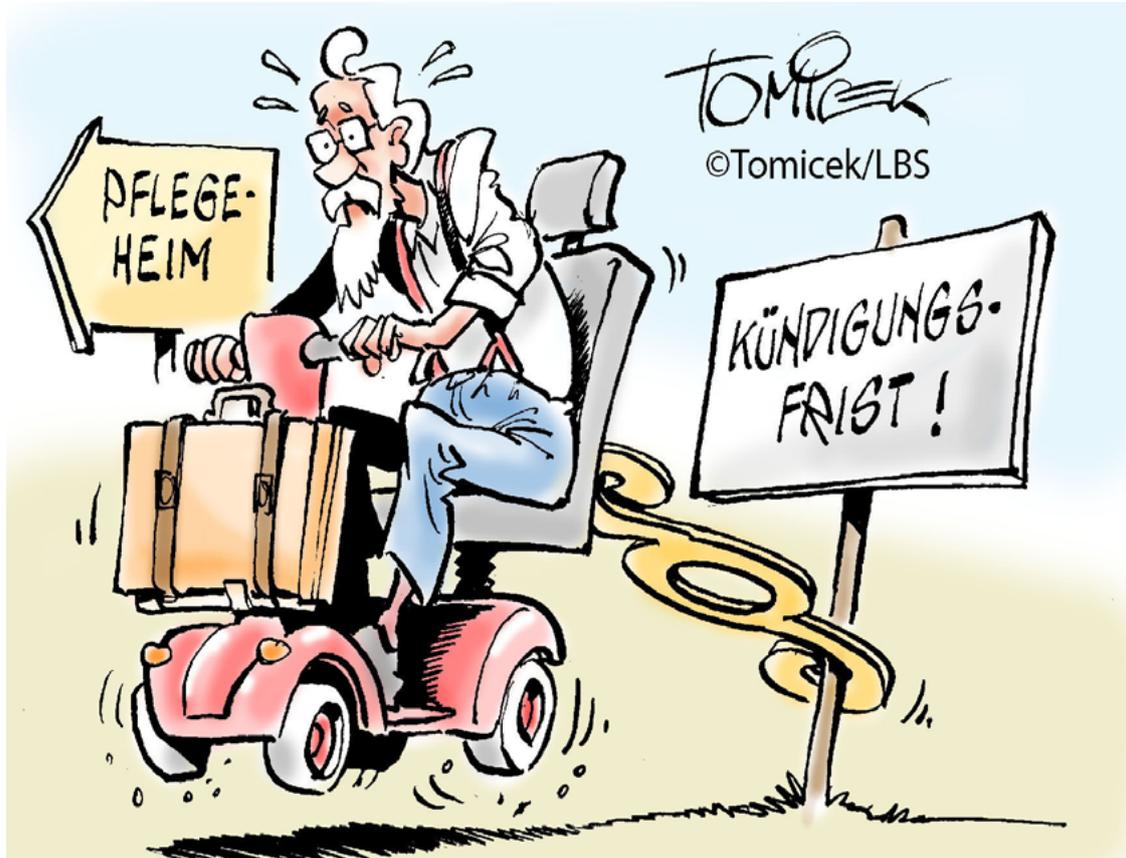
Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Umzug ins Heim

Gericht wies die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung zurück



Manchmal muss der Umzug in ein Pflegeheim aus gesundheitlichen Gründen relativ schnell erfolgen. Doch selbst in solchen Fällen können Mieter nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ihren Vertrag nicht fristlos kündigen.

Der Fall: Ein älteres Paar sah sich nicht mehr in der Lage, weiterhin ohne dauerhafte Betreuung in der eigenen Mietwohnung zu bleiben. Kurzfristig nahmen die Betroffenen frei gewordene Plätze in einem Pflegeheim an und kündigten ihren Mietvertrag fristlos sowie ersatzweise fristgemäß. Der Eigentümer akzeptierte die fristlose Kündigung nicht und bestand auf der dreimonatigen ordnungsgemäßen Frist. Den Betrag für die nicht überwiesene Miete zog er von der Kaution ab.

Das Urteil: Dass ein Mieter aufgrund seines Gesundheitszustandes seine Wohnung nicht mehr nutzen könne, rechtfertige noch keine außerordentliche Kündigung, entschied das Amtsgericht Charlottenburg. Krankheit sei ein zum „eigenen Risikobereich zuzuordnender Umstand“, der sich nicht zu Lasten des Vermieters auf eine Kürzung der Fristen auswirken könne. Die Mieter mussten noch drei Monate zahlen. Allerdings gaben ihnen die Richter den Hinweis, dass es ja grundsätzlich die Möglichkeit gebe, einen Nachmieter zu benennen.

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Aktenzeichen 205 C 172/18



WEG gewerblich tätig

Gemeinschaft verkaufte Strom aus Blockheizkraftwerk

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann beim Betrieb eines Blockheizkraftwerks, mit dem Strom an außenstehende Abnehmer geliefert wird, unternehmerisch tätig sein. So lautet nach Auskunft des Infodienst Recht und Steuern der LBS eine höchstrichterliche Entscheidung.

Der Fall: Hauptzweck des zu einer Wohnanlage gehörenden Heizkraftwerks war es, die eigene Wärmeversorgung sicherzustellen. Doch der überschüssige Strom wurde gegen Bezahlung in das Netz eines Energieversorgers eingespeist. Das Finanzamt war der Meinung, es handle sich deswegen um einen Gewerbebetrieb und erließ gegenüber der WEG einen entsprechenden Bescheid. Die Betroffenen hielten das für rechtswidrig. Allenfalls eine von den Eigentümern gegründete GbR hätte gewerblich tätig sein können, so ihre Argumentation.

Das Urteil: Angesichts der zivilrechtlichen Verselbständigung durch den Stromverkauf könne die Eigentümergeinschaft als Mitunter-

Bundesfinanzgericht, Aktenzeichen IV R 6/16

nehmerschaft betrachtet werden. Die Konsequenz aus der Entscheidung: Die gewerblichen Einkünfte mussten in einem eigenständigen Verfahren gegenüber der WEG festgestellt werden. Die Steuererklärung habe der Hausverwalter abzugeben.



Ein Gerüst, nicht mehr

Vorrichtung kann nicht als zweiter Rettungsweg gelten

Die Idee war durchaus einfallsreich. Ein für die Verkehrssicherheit einer Immobilie Verantwortlicher bezeichnete das gerade am Objekt angebrachte Baugerüst in Ermangelung anderer Fluchtmöglichkeiten als den gesetzlich vorgeschriebenen zweiten Rettungsweg. Durch zwei Gerichtsinstanzen hindurch wurde nach Infor-

Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Aktenzeichen 7 B 1104/18

mation des Infodienstes Recht und Steuern der LBS geprüft, ob das überhaupt möglich und erlaubt ist.

Das Ergebnis lautete: Nein. Die Behauptung eines zweiten Rettungsweges scheiterte daran, dass dieser auch im Brandfall funktionsfähig bleiben müsse. Doch davon könne man nicht sprechen, denn der Weg über das Gerüst führe unmittelbar an Maueröffnungen (vor allem Fenster) vorbei, aus denen Feuer und Rauch austreten und die Rettung erschweren könne.