

RECHTECK



Zweitwohnsteuerpflicht

Werden Arbeits-, Geschäfts- oder Büroräume außerhalb der Arbeitszeit tatsächlich zum Wohnen und Schlafen benutzt, stellen sie Wohnungen im melderechtlichen Sinne dar. Die Gemeinde ist in diesem Fall berechtigt, den Mieter im Rahmen der Zweitwohnungsteuer zur Kasse zu bitten. Vorliegend bewohnte ein Münchener Rechtsanwalt gemeinsam mit seiner Ehefrau seine „Wohnkanzlei“ an drei Abenden der Woche. Die restliche Zeit verbrachten sie an ihrem Hauptwohnsitz außerhalb von München. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs kommt es nicht darauf an, ob der Anwalt die Räumlichkeiten überwiegend als Kanzlei oder Wohnung nutzt. Maßgeblich ist allein, ob diese zeitweise zum Wohnen oder Schlafen genutzt werden, Verwaltungsgerichtshof München, Beschluss vom 18. Februar 2014, Az. 4 ZB 13.2515.

Teurer Ausschluss des Maklers

Dem Makler steht auch dann ein Provisionsanspruch zu, wenn der Auftraggeber ihn unabgestimmt von den Vertragsverhandlungen abzieht. Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter die finalen Vertragsverhandlungen selbst geführt, wobei er dennoch mehrfach die Beratung des Maklers in Anspruch nahm. Zuvor hatte er diesen aufgrund von Unstimmigkeiten von den Verhandlungen abgezogen. Hierin war nach Ansicht des Landgerichts jedoch keine wirksame Kündigung des Maklervertrages zu sehen. Der Vermieter hätte den Kündigungsgrund ausreichend darlegen und beweisen müssen, Landgericht Hamburg, Urteil vom 28. Mai 2014 – Az. 401 HKO 47/13.

Eigenbedarfskündigung

Für eine wirksame Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter darlegen, warum er die entsprechende Wohnung beziehen möchte. Dazu muss er vernünftige und nachvollziehbare Gründe nennen. Hinzukommend hat der Vermieter darzulegen, dass gerade ein Bedarf an der konkreten Wohnung besteht, um seine Bedarfssituation zu decken. Nach Ansicht

des Amtsgerichts hat der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben auf anderen, ihm gehörenden Wohnraum hinzuweisen. Nur so kann der Mieter abwägen, ob die Möglichkeit besteht, sich wirksam gegen die Kündigung zu wehren. Fehlt ein entsprechender Hinweis des Vermieters, kann dieser im Prozess nachgeholt werden. Amtsgericht Gelsenkirchen, Urteil vom 18. Februar 2014, Az. 210 C 238/13.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Pflichten des Parkettlegers

Ein Fachunternehmer, der ein besonderes Material verwendet, muss das notwendige Wissen auch im Hinblick auf die üblichen Eigenschaften des Materials mitbringen. Er hat für den ordnungsgemäßen Umgang mit diesem zu sorgen. Im vorliegenden Fall ging es um die Verlegung von Parkett aus Exoten-Holz. Aufgrund einer ungeeigneten Hartwachsölbehandlung kam es bei der geringsten Beanspruchung zu Kratzern und zum Ablösen der obersten Bodenbeschichtung. Die Leistung des Parkettlegers war mangelhaft. Treten im Rahmen der Mängelbeseitigung weitere Fehler auf, kann aufgrund der fachlichen Inkompetenz des Fachunternehmers eine weitere Nacherfüllungsfristsetzung entbehrlich sein. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 5. März 2014, Az. 4 U 134/09.

Eingemauert?

Das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme ist dann verletzt, wenn ein nachbarliches Bauvorhaben „einmauernde“, „verschattende“ oder „erdrückende“ Wirkung hat. Bei der Beurteilung sind Bauart und Ausmaß, aber auch die bereits bestehende Bebauung des Gebietes maßgebend. Das Obergerverwaltungsgericht (OVG) Sachsen sah in dem zu entscheidenden Fall keine „erdrückende“ Wirkung. Zwischen dem beabsichtigten Gebäude und der Villa der Klägerin liege eine Entfernung von 26 Meter. Auch ein wesentlicher Höhenunterschied zwischen den Gebäuden bestehe nicht. Schließlich müsse, so das OVG, im unbeplanten innerstädtischen Bereich mit dem Füllen von Baulücken durch Gebäude gerechnet werden. Dies gilt umso mehr für den Fall, dass sich bei dem Vorhaben nach Bauart und Ausmaß an der prägenden bestehenden Bebauung orientiert wird. OVG Sachsen, Beschluss vom 4. August 2014, Az. 1 B 56/14.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover