



Abstand im Luftraum gilt auch für Balkone

Ist über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert, dass in einem Abstand von 10 Meter keine Gebäude errichtet werden dürfen, so gilt dies auch für in diesen Luftraum ragende Balkone, entschied das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe. Auch Balkone unterfallen dem Gebäudebegriff im Sinne einer solchen Abstandsgrunddienstbarkeit, selbst wenn sie nicht direkt mit dem Grund und Boden im Bereich der Grunddienstbarkeit verbunden sind. Der von der Grunddienstbarkeit begünstigte Nachbar konnte die Errichtung eines Balkons im Wege einer einstweiligen Verfügung verhindern. OLG Karlsruhe, Urteil vom 21. November 2013, Az. 12 U 117/13.

Haftung für Steuerschulden des Voreigentümers

Der Grundstückseigentümer hat wegen einer Steuer, die als öffentliche Last auf dem Grundbesitz ruht, wie zum Beispiel die Grundsteuer, die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu dulden. Das gilt sogar dann, wenn es um Steuerschulden geht, die der vorherige Eigentümer nicht beglichen hat, seine Inanspruchnahme aber voraussichtlich nicht zur Begleichung der Steuerschuld führen wird, so das Verwaltungsgericht (VG) Potsdam. Der Erwerber eines Grundstücks haftet persönlich für rückständige Grundsteuern für einen Zeitraum seit Beginn des letzten Kalenderjahres vor der Übereignung. Der Zeitraum der Haftung des Grundstücks für solche Steuern geht darüber noch hinaus. Ist der Steueranspruch festgesetzt, fällig und vollstreckbar, wird die Grenze lediglich durch die frühestens nach fünf Jahren einsetzende Zahlungsverjährung gezogen. VG Potsdam, Urteil vom 20. Dezember 2013, Az. 11 K 682/09.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Recht auf Fahrt bis zu Haustür

Ein Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch auf unmittelbare Erreichbarkeit seines Hauseingangs und seiner Garage mit einem Personenwagen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in diesem Fall ein entsprechendes Notwegerecht abgelehnt, obwohl der Eigentümer mit seinem Fahrzeug weder zum Hauseingang noch zur Garage fahren konnte und dieses im öffentlichen Straßenbereich abstellen musste. Für die ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks ist die Erreichbarkeit erforderlich. Allerdings gehört laut BGH nicht dazu, an den Hauseingangsbereich unmittelbar heranfahren zu können oder auch auf dem eigenen Grundstück parken zu können. BGH, Urteil vom 18. Oktober 2013, Az. V ZR 278/12.

Verteilung von Nebenkosten beim „Leerwohnen“

Plant der Vermieter den Abriss eines Mehrfamilienhauses – in diesem Falle eines Plattenbaus – und wird das Haus daher „leer gewohnt“, kann es zu einer übermäßigen Belastung der verbliebenen Mieter bei Abrechnung der Nebenkosten kommen. In einem solchen Fall ist es dem Vermieter verwehrt, die Warmwasserkosten prozentual nach Verbrauch und Flächenanteil aufzuteilen, wenn der Fixkostenanteil der zu tragenden Warmwasserkosten dann 50 Prozent übersteigt. Der Vermieter muss dann die Berechnung der Warmwasserkosten auf der Grundlage der Vorjahreswerte vornehmen. Landgericht Frankfurt/Oder, Urteil vom 17. Dezember 2013, Az. 16 S 138/13.

Wohlverhaltensphase nach Kündigung

Zeigt ein Mieter nach Ausspruch einer Kündigung und entsprechender Räumungstitel über eine gewisse Zeit sein Wohlverhalten, kann ein Festhalten am Anspruch auf Räumung rechtsmissbräuchlich sein. Dies gilt zumindest, wenn ein erheblicher Wohlverhaltenszeitraum vorliegt. Der Mieter hatte aufgrund mehrerer Hausfriedensstörungen die Kündigung erhalten, sich dann jedoch über einen Zeitraum von etwa anderthalb Jahren wohl verhalten. Landgericht Karlsruhe, Beschluss vom 29. Januar 2014, Az. 9 S 258/13.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover