

Newsletter

Ausgabe: Dezember 2009



Inhalt:

- **Winter – Schneeräumzeit**
- **Wenn der Nachbar den Grenzabstand nicht einhält**
- **Fast jeder zweite Privathaushalt hat Haus- und Grundbesitz**
- **US-Immobilienkrise: Roulette gespielt**
- **BGH stellt klar: Öltankreinigung zahlt der Mieter**
- **Immobilienkaufvertrag: Welche Unterlagen prüft der Notar?**
- Impressum

Winter – Schneeräumzeit

Im Winter kann das Schneeräumen zum Streitpunkt werden. Die Streupflicht auf Gehwegen obliegt zwar der Gemeinde, sie überträgt diese Pflicht jedoch häufig auf die Grundstückseigentümer. Diese können die Schneeräumspflicht wiederum auf Mieter übertragen, sind damit aber nicht völlig von ihrer Verkehrssicherungspflicht entbunden. Sie haben weiterhin eine Kontroll- bzw. Überwachungspflicht. Daher ist für sie eine Hauseigentümer-Haftpflichtversicherung empfehlenswert. Der Zeitrahmen für die Schnee- und Eisbeseitigung richtet sich nach den Vorgaben der örtlichen Satzung. Gestreut werden muss in der Regel in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr. In der Nacht muss selbst dann nicht gestreut werden, wenn es schneit. Nach Beendigung eines anhaltenden Schneefalls setzt die Streupflicht tagsüber unmittelbar ein. Wenn es keine konkreten Anhaltspunkte wie Schneefall oder gefrierenden Sprühregen gibt, ist der Streupflichtige nicht verpflichtet, den Gehweg ständig auf Glättebildung zu kontrollieren (OLG Karlsruhe, 10.09.2008, Az. 7 U 237/07). Bei Dauerschneefall oder Eisregen kann ständiges Räumen und Streuen nicht verlangt werden (OLG Schleswig, Az. 11 U 14/2000).

Wenn der Nachbar den Grenzabstand nicht einhält

Die Abstandsfläche, auch als Bauwuch bezeichnet, ist der Bereich vor den Außenwänden von Gebäuden, der mit wenigen Ausnahmen von Bebauung freizuhalten ist. Hauptgründe dafür sind die ausreichende Belichtung, Belüftung, der Brandschutz und der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden. Die Abstände sind in der Musterbauordnung (MBO) und auch in den meisten Landesbauordnungen geregelt. Der Nachbar muss einen Überbau nur dulden, wenn dem Überbauenden höchstens leichte Fahrlässigkeit zur Last fällt. Geschieht die Grenzüberschreitung vorsätzlich, bewusst oder grob fahrlässig, so kann der Nachbar, auch wenn er dem Überbau zuvor nicht widersprochen hat, Beseitigung nach § 1004 Abs. 1 BGB verlangen, stellte das Landgericht Mainz mit Urteil vom 26. Mai 2009 klar. Im zugrunde liegenden Fall hatte der Beklagte ein Grundstück überbaut, was ihm gemeinsam mit seinem Nachbarn gehört. Diese Eigentumsverhältnisse waren ihm auch bekannt.

Fast jeder zweite Privathaushalt hat Haus- und Grundbesitz

Aus den Ergebnissen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe

(EVS) geht hervor, dass 48 Prozent aller privaten Haushalte in Deutschland Anfang 2008 über Haus- und Grundbesitz verfügten, meldet das Statistische Bundesamt. 2003 lag dieser Anteil mit 49 Prozent etwas höher. 1998 hatte er nur 45 Prozent betragen. Das Einfamilienhaus ist die häufigste Form des Haus- und Grundbesitzes der Privathaushalte. Anfang 2008 besaßen 29 Prozent aller Haushalte in Deutschland ein Einfamilienhaus. Gegenüber 2003 ist dieser Anteil unverändert geblieben, während er im Vergleich zu 1998 (28 Prozent) leicht gestiegen ist. Die zweithäufigste Immobilienart sind Eigentumswohnungen, über die zu Beginn des Jahres 2008 rund 13 Prozent der Privathaushalte verfügten. Auch hier gab es seit 2003 keine Veränderung. Gegenüber 1998 mit damals zehn Prozent ist dagegen ein Anstieg zu verzeichnen. Fünf Prozent der privaten Haushalte besaßen Anfang 2008 ein Zweifamilienhaus; ebenso viele ein unbebautes Grundstück. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern waren zwei Prozent der Haushalte, von sonstigen Gebäuden wie Wochenend- und Ferienhäuser oder Gebäuden in Kleingärten drei Prozent.

US-Immobilienkrise: Roulette gespielt

Von 2000 bis 2006 hatten sich in den USA die Hauspreise mehr als verdoppelt – anschließend sind sie um ein Drittel eingebrochen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) wollte wissen, wie solche Blasen entstehen und dann platzen. Daher hat das Institut den statistischen Zusammenhang genauer unter die Lupe genommen: Wenn auf dem US-Immobilienmarkt die Preise in einem Monat steigen und die Mehrheit der Investoren zudem von einem weiteren Aufwärtstrend ausgeht, liegt die Wahrscheinlichkeit, dass die Preise auch im nächsten Monat zulegen, bei 98,4 Prozent. Folglich beträgt die Wahrscheinlichkeit fallender Werte nur 1,6 Prozent. Umgekehrt käme jedoch eine noch größere Lawine ins Rollen: Wären die Preise nämlich gesunken, so würden sie nur noch mit einer Wahrscheinlichkeit von 0,7 Prozent nach oben klettern, zu 99,3 Prozent jedoch abstürzen. Doch die Banken setzten wie Roulette-Spieler alles auf steigende Preise. Weil sie lange gewannen, hielten sie an dieser Strategie fest. Doch dann kam, was kommen musste: sinkende Preise – und der Anfang der globalen Wirtschaftskrise.

BGH stellt klar: Öltankreinigung zahlt der Mieter

Vermieter dürfen die Kosten für die Reinigung des Heizöltanks auf die Mieter umlegen. Auf diese Entscheidung (Az. VIII ZR 221/08) des Bundesgerichtshofes (BGH) weist die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland hin. Die Aufwendungen für die Öltankreinigung sind laut BGH keine Instandhaltungskosten, die allein vom Vermieter zu tragen sind. Die von Zeit zu Zeit anfallende Reinigung des Öltanks sei notwendig, um die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage aufrechtzuerhalten. Da diese Kosten laufend anfielen, seien diese Kosten als Betriebskosten zu definieren. Der BGH entschied ebenso, dass die Kosten vollständig im Jahr der Entstehung auf die Mieter umgelegt werden können. Eine Verteilung auf mehrere Jahre sei nicht notwendig.

Immobilienkaufvertrag: Welche Unterlagen prüft der Notar?

Beim Verkauf von Immobilieneigentum ist der Notar ohne besondere Umstände nicht verpflichtet, in die Grundakten Einsicht zu nehmen, stellte der Bundesgerichtshof klar. Im entschiedenen Fall war eine Wohnung verkauft worden, bei der alle Beteiligten davon ausgingen, dass ein über der Wohnung befindlicher Dachgeschossraum zur Wohnung gehörte, was tatsächlich laut Teilungsunterlagen gar nicht der Fall war. Der Notar war nicht schadensersatzpflichtig, denn er muss sich beim Verkauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung von Gesetzes wegen lediglich über den Inhalt des Grundbuchs unterrichten. Wollen die Parteien eines Kaufvertrages sicher gehen, welche Räume, aber auch welche Rechte und Pflichten mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung auf den Käufer übertragen werden, sollten sie sich über den Inhalt der Teilungserklärung, des Aufteilungsplanes und der Gemeinschaftsordnung informieren. Der Notar ist zur Aufklärung nur verpflichtet, wenn er Anhaltspunkte für eine solche Notwendigkeit hat oder wenn ihm die Vertragsparteien einen Auftrag erteilen.

Impressum

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Janus Immobilien & Consulting GmbH

Herr Carsten Gerrit Weiland

Eichhornweg 5

56112 Lahnstein

Telefon: 0800 52 68 742

Erreichbar unter: newsletter@janus-ic.de

Website: <http://www.janus-ic.de>