

## Recht und Steuern

### Radweg: Enteignung nur als äußerste Lösung

Es kommt immer wieder vor, dass eine Gemeinde einem Bürger einen Teil seines Grundstücks oder im schlimmsten Falle sogar das ganze Grundstück wegnehmen muss, weil das übergeordnete kommunale Interessen dies erfordert – etwa durch das Anlegen eines Verkehrsweges. Doch die Gerichte fordern in solchen Fällen gründlichste Überprüfungen und Abwägungen. Ist das nicht so gewesen, kann die Enteignung nicht vollzogen werden. (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Aktenzeichen 3 S 156/14)

Eine Gemeinde hatte versucht, durch einen Bebauungsplan Fakten zu schaffen. Damit sollten langfristig die Voraussetzungen für ein Verkehrswegekonzept gegeben sein. Zu dem Zweck musste allerdings das Grundstück eines Bürgers zum Teil in Anspruch genommen werden. Es ging um einen 2,5 Meter breiten Ausläufer dieses Anwesens, der nach Ansicht der Kommune dingend für einen Fuß- und Radweg gebraucht wurde. Der Eigentümer wollte sich das nicht bieten lassen und zog vor das Verwaltungsgericht. Das Urteil: Nach gründlicher Prüfung des gesamten Planungsvorganges kamen die Juristen des VGH Baden-Württemberg zu dem Ergebnis, dass die schutzwürdigen privaten Interessen des Bürgers im Verfahren zu wenig berücksichtigt worden seien. Genau das müsse aber unbedingt geschehen, bevor man sich zu einem solch schwerwiegenden Schritt entscheide. Stattdessen seien hier die öffentlichen Interessen im Mittelpunkt gestanden. Wegen dieses Ungleichgewichts sei der Bebauungsplan unwirksam – nicht komplett, aber im Hinblick auf dieses Grundstück.

(LBS Infodienst)

### Grundstückskauf darf auf Bebauungsplan abstellen

Grundstücke können unter der Bedingung verkauft werden, dass der zum Bauen erforderliche Bebauungsplan zustande kommt. Dies gilt auch beim Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken, obwohl eine Gemeinde das Ergebnis des Planungsverfahrens nicht verbindlich zusagen darf, so ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes. (V ZR 207/13).

Im entschiedenen Fall hatte eine Gemeinde ein Grundstück an einen Investor verkauft, der darauf eine Wohnanlage mit seniorengerechten Wohnungen und für betreutes Wohnen errichten wollte. Im notariellen Kaufvertrag hatte sich die Gemeinde verpflichtet, den bestehenden Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Der Kaufpreis sollte erst bezahlt werden, wenn dies der Fall war. Da der Bebauungsplan mehr als zwei Jahre nach Vertragsabschluss noch nicht geändert war, trat die Käuferin vom Vertrag zurück. Kurze Zeit später kam aber der geänderte Plan zustande. Die Gemeinde bestand darauf, den Vertrag einzuhalten, und klagte den vereinbarten Kaufpreis ein. Damit kam sie zunächst in zwei Instanzen nicht durch. Das Oberlandesgericht Oldenburg sah den Kaufvertrag als unwirksam an, da sich eine Gemeinde nicht verpflichten dürfe, einen bestimmten Bebauungsplan zu erlassen. Der Bundesgerichtshof hob jedoch das Urteil auf. Er legte den Vertrag so aus, dass der Kauf erst wirksam werden sollte, wenn der erforderliche Bebauungsplan zustande gekommen war. Zu einem solchen bedingten Verkauf sei auch eine Gemeinde berechtigt, obwohl damit ein „indirekter Zwang“ verbunden sei, einen entsprechenden Bebauungsplan herbeizuführen. Allerdings dürfe sich der Käufer vom Vertrag lösen, wenn ein weiteres Zuwarten unzumutbar geworden ist. Dabei komme es neben der verstrichenen Zeitdauer auch auf die Hintergründe an, die zur Verzögerung führten. Da diese im entschiedenen Fall noch nicht geklärt waren, verwies der Bundesgerichtshof den Fall an das Oberlandesgericht zurück.

(Wüstenrot Bausparkasse)

### Mähautomaten im Garten nicht zu verbieten

Auch in Privatgärten hat die moderne Technik längst ihren Einzug gehalten. Die Bewässerung wird häufig automatisch gesteuert, die Markise fährt bei einem drohenden Sturm dank des Windmessers ein und ein Roboter ist für das Rasenmähen zuständig. Deutsche Gerichte zeigen sich durchaus aufgeschlossen für die neuen Zeiten. Ein Nachbar kann nicht grundsätzlich den Einsatz von solchen „Gartenautomaten“ verbieten. (Amtsgericht Siegburg, Aktenzeichen 118 C 97/13).

Ein Grundstückseigentümer schaffte sich einen Rasen-Roboter an, der ohne Aufsicht auf der Wiese von 7 bis 20 Uhr seine Kreise ziehen durfte. Ihm war vorgegeben, sich an die täglichen Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr zu halten. Nach gut einer Stunde musste er ohnehin jeweils für 45 Minuten die Ladestation aufsuchen. Trotz dieser vergleichsweise häufigen Pausen hielt das ein Anwohner für eine Lärmbelästigung.

Seiner Meinung nach hätte das Gerät nicht mehr als fünf Stunden am Tag in Betrieb sein dürfen. Das Amtsgericht Siegburg sah die Angelegenheit nicht so streng. Der grasende Roboter stelle keine übermäßige Beeinträchtigung für den Nachbarn dar. Er halte die Grenzwerte der TA Lärm ein, ja unterschreite diese sogar. Selbst bei offenen Fenstern sei kaum etwas zu hören. Auch andere Gesetze oder Verwaltungsvorschriften würden durch den Betrieb des Geräts nicht verletzt. Deswegen hieß es am Ende: freie Fahrt für den Rasenroboter.

(LBS Infodienst)

### Mieterin einer Gaststätte ließ Sperrmüll zurück

So stellt man sich gemeinhin die Räumung einer Immobilie nicht vor. Die Mieterin einer Gaststätte, der fristlos gekündigt worden war, ließ in den Kellerräumen einiges an Sperrmüll zurück. Im Anschluss stellte sich, rein rechtlich, die Frage, ob überhaupt eine korrekte Räumung der Immobilie vorlag oder nicht. Der Eigentümer ging von einer unzulässigen Teilräumung aus, was für die Mieterin eine fortgesetzte Zahlung des Mietzinses bedeutete hätte. Letztlich musste ein Gericht entscheiden.

Im konkreten Fall lag eine wirksame Räumung vor. Zwar könne prinzipiell eine Teilräumung infrage kommen, wenn ein Mieter eine erhebliche Menge an Gegenständen zurücklasse. Doch hier handle es sich nur um Sperrmüll im Keller, weswegen man im Grundsatz noch von einer wirksamen Räumung ausgehen müsse. Die Mieterin könne allerdings für das Entfernen ihrer Hinterlassenschaften schadenersatzpflichtig gemacht werden. (Kammergericht Berlin, Aktenzeichen 8 U 212/14).

(LBS Infodienst)