

## Recht und Steuern

### Im Brandfall kein Versicherungsschutz

Wer beim Betreiben eines offenen Kaminfeuers nicht die nötigen Vorsichtsmaßnahmen beachtet, läuft Gefahr, im Schadensfall seinen Versicherungsschutz zu verlieren. So hatte ein Hausbesitzer das Kaminfeuer durch Papier und Pappe entzündet. Anschließend verließ er das Haus für eine Stunde, obwohl die Reste im Kamin noch glimzten. Als er zurückkam, empfing ihn eine Ruine. Es hatte gebrannt, der Sachschaden betrug rund 90 000 Euro. Die Versicherung weigerte sich, dafür aufzukommen. Das Verlassen des Hauses habe eine grobe Fahrlässigkeit dargestellt, begründete die Assekuranz ihre Haltung.

Die Richter am Oberlandesgericht Koblenz ließen sich von einem Brandsachverständigen den Ursprung des Feuers erläutern. Glut und Asche hatten für Funkenflug aus dem nach zwei Seiten offenen Kamin gesorgt, so die Erkenntnis. Dadurch wurde in der Nähe gestapeltes Holz in Brand gesetzt. Wer trotz einer solchen Gefahr das Haus verlässt, entschied die Justiz unter dem Aktenzeichen 10 U 193/02, der handelt tatsächlich grob fahrlässig.

(Infodienst  
Recht und Steuern der LBS)

### Grillfeste zur Weltmeisterschaft

Die meisten Deutschen werden die Fußball-Weltmeisterschaft nicht im Stadion erleben, sondern zu Hause. Dabei gilt Fair Play nicht nur für Sportler, sondern auch für Mieter und Eigentümer. Grillen ist in den Sommermonaten durchaus üblich. Daher ist gelegentliches Grillen auf der Terrasse, im Garten oder auf dem Balkon in Ordnung, vorausgesetzt, dass die Nachbarn dadurch nicht unzumutbar belästigt werden. Auch die meisten Gerichte sehen dies so, beispielsweise das Landgericht Stuttgart unter dem Aktenzeichen 10 T 359/96.

Mieter müssen aber sicherstellen, dass kein dichter Qualm entsteht, der in die Wohnung der Nachbarn ziehen kann. Außerdem soll der Grill mit möglichst großem Abstand zur Nachbarwohnung

aufgebaut werden, entschied das Landgericht München I in einem Beschluss unter dem Aktenzeichen 15 S 22735/03. Nach Ansicht des Amtsgerichts Hamburg (Aktenzeichen 40 C 229/72) oder des Landgerichts Düsseldorf (Aktenzeichen 25 T 435/90) darf auf einem Balkon überhaupt nicht mit offenem Holzkohlefeuer gegrillt werden. Erlaubt ist demnach nur ein Elektrogrill.

Ständig dürfen Mieter allerdings nicht grillen. Was das konkret heißt, dazu haben die Gerichte ganz unterschiedliche Auffassungen. Das Landgericht Stuttgart beispielsweise hält dreimal zwei Stunden im Jahr für ausreichend. Grillen stelle in einer „multikulturellen Freizeitgesellschaft“ zwar eine „gebräuchliche Zubereitung von Speisen jeglicher Art dar“. Doch sei das keinesfalls ein Freibrief für Dauergriller. Großzügiger sieht es das Amtsgericht Bonn, das Mietern in Mehrfamilienhäusern einmal Grillen im Monat erlaubt – allerdings nur, wenn sie 48 Stunden vorher ihre Nachbarn informiert haben (Aktenzeichen 6 C 545/96).

Es ist auch zulässig, im Mietvertrag ein totales Balkongrillverbot auszusprechen. Hält sich der Mieter trotz Ermahnungen nicht daran, kann der Vermieter laut einem Urteil des Landgerichtes Essen unter dem Aktenzeichen 10 S 438/01 Unterlassungsklage beim Amtsgericht erheben oder sogar die Kündigung erklären. Die Kosten für das Verfahren habe dann der Mieter zu tragen. Ein totales Grillverbot sehen jedoch nur wenige Mietverträge oder Hausordnungen vor.

Wer zuviel Qualm verursacht, muss mit einer Geldbuße rechnen. 100 Euro musste nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf der Mieter eines Mehrfamilienhauses in Krefeld zahlen, weil „Qualm konzentriert in die Wohn- und Schlafräume der Nachbarn“ zog. Wer seine Nachbarn einräuchere, begehe nach dem Immissionsschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen eine Ordnungswidrigkeit und müsse Strafe zahlen (Aktenzeichen 5 Ss-Owi-149/95).

Der laut aufgedrehte Fernseher auf dem Balkon, Jubel- oder Trauerschreie: Lärm ist ein weiterer Zankapfel. Die Rechtslage ist hier allerdings eindeutig. Zwischen 22 und 7 Uhr gilt absolute Nachtruhe, erklärt das Oberlandesgericht Düsseldorf unter dem Aktenzeichen 5 Ss-Owi-149/95. Anhaltender oder immer wie-

derkehrender Lärm berechtigt den Vermieter laut Beschluss des Amtsgerichts Köln unter dem Aktenzeichen 204 C 499/83 sogar zur Kündigung. Aber auch außerhalb der Nachtruhe sind Musik und andere Geräusche nur in Zimmerlautstärke gestattet. Denn dem Landgericht Hamburg zufolge hat jeder das Recht, grundsätzlich ungestört in seiner Wohnung zu leben und sich gegen unzulässigen Lärm zu wehren (Aktenzeichen 11 S 251/82).

Uneinheitlich ist die Rechtsprechung zu der Frage, ob Nachbarn bei besonderen Party-Anlässen auch mal bei der Nachtruhe ein Auge zudrücken müssen. Nein, hat das Oberlandesgericht Düsseldorf unter dem Aktenzeichen 5 Ss-Owi-149/95 gesagt. Es gebe grundsätzlich zwischen 22 und 7 Uhr kein Recht, „ohne Rücksicht ein krachendes Fest zu feiern“.

Anders sieht es das Landgericht Frankfurt, demnach müssen Gartenfeste „in einem typischen Wohngebiet als Ausdruck der üblichen Geselligkeit von den Nachbarn bis zu viermal im Jahr hingenommen werden, aber nur im üblichen Umfang“ (Aktenzeichen 2/21 O 424/88). Und das Amtsgericht Bremen hat entschieden: Bei Karneval, Hochzeits- oder Geburtstagsfeiern in der eigenen Wohnung müssen die Nachbarn auch mal ein wenig damit verbundenen, unvermeidbaren Lärm zur Schlafenszeit akzeptieren (Aktenzeichen 15 C 2658/1957). Gilt dieser Ausnahmetatbestand auch für den Fall, dass Deutschland Weltmeister werden sollte?

(IVD)

### Keine pauschale Mietobergrenze

Pauschale Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig unter dem Aktenzeichen BVerwG 4 C 9.04 unzulässig. Damit haben die Richter ein bereits ergangenes Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin (OVG 2 B 18.02) bestätigt und die Revision des Berliner Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg zurückgewiesen. Grundsätzlich kann die Gemeinde künftig Maßnahmen wie Mietobergrenzen nicht durch Beschluss festlegen. Das OVG Berlin hatte bereits ausgeführt, dass dies die Vorga-



ben des Bürgerlichen Gesetzbuches unterlaufen würde. Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter die Kosten für eine Modernisierung auf die Miete aufschlagen. Allerdings nicht alles auf einmal, sondern er darf nach Abschluss der Bauarbeiten pro Jahr elf Prozent der Ausgaben umlegen, die für die konkrete Wohnung entstanden sind.

(IVD)

## Kein Parfüm im Treppenhaus

Im zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Treppenhaus versprühte ein Wohnungseigentümer regelmäßig Parfüm, das den anderen Bewohnern so unangenehm in die Nase stieg, dass sie bis vor das Oberlandesgericht Düsseldorf zogen. Dort gaben die Richter den belästigten Miteigentümern unter dem Aktenzeichen 3 Wx 98/03 Recht. Durch das Versprühen des Parfüms liege eine bestimmungswidrige Nutzung des Gemeinschaftseigentums vor. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nicht den übrigen Eigentümern vorgeben, wie ein im Gemeinschaftseigentum stehendes Treppenhaus zu riechen habe.

(Quelle Bausparkasse)

## Wohneigentum ohne Trauschein

Kaufen sich Paare ohne Trauschein Wohneigentum, sollten die Besitzverhältnisse klar geregelt sein. Wer welchen Anteil vom Kaufpreis der Immobilie zahlt und wie die Absicherung der Ansprüche gegeneinander geregelt wird, muss vor dem Vertragsabschluss geklärt werden.

Eine sehr einfache Art der Sicherung ist die Eintragung beider Partner als Miteigentümer in das Grundbuch. Als Grundbuchämter fungieren die jeweiligen Amtsgerichte. Der Eintrag ist auch dann ratsam, wenn die Partner mit ungleichen Anteilen am Kauf beteiligt sind. Zahlt einer nur ein Fünftel des Kaufpreises, kann er auch nur zu einem Fünftel als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden. Im Falle einer Trennung können die Partner dann ihren eingezahlten Anteil zurückverlangen. Beim gemeinsa-

men Erwerb bietet sich darüber hinaus auch ein GbR-Vertrag an. In diesem Vertrag können mit Hilfe des Notars alle Modalitäten zu Trennung, Todesfall oder späterer Heirat eindeutig geregelt werden. Kauft ein Partner die Immobilie alleine, trägt jedoch den anderen alleine ins Grundbuch ein, verschenkt er damit

die Immobilie quasi, Schenkungssteuer fällt an. Und die ist für unverheiratete Paare hoch: Bei gegenseitigen Schenkungen haben sie lediglich einen persönlichen Freibetrag von 5 200 Euro, während dieser bei Verheirateten 307 000 Euro beträgt.

(Verband der PSD Banken e.V.)