

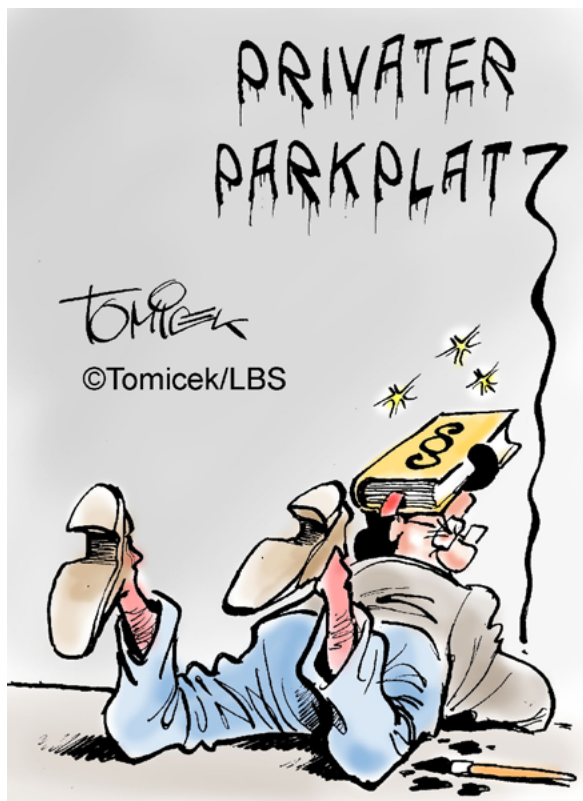
Führung / Kommunikation

# Parken, Freie Sicht, Terrassensanierung und Leitungsprovision – Vier Urteile rund ums Bauen

Achtung, Hochspannung! - Grundstückseigentümer stritt mit Fiskus über Leitungsprovision. Ende des Parkens - Eigentümer untersagte die bisherigen Gewohnheiten. Umstrittene Terrassensanierung - Gemeinschaft durfte Kosten einem Eigentümer überbürden. „Unverbaubar“ zählt nicht - Grundstückseigentümer konnte Bauten auf dem Nachbargrundstück nicht verhindern. Vier Urteile rund ums Bauen, zusammengestellt vom Infodienstes Recht und Steuern der LBS

## Ende des Parkens

### Eigentümer untersagte die bisherigen Gewohnheiten



Wenn jemand über längere Zeit bestimmte, nicht vertraglich zugesicherte Flächen unwidersprochen für das Parken seines PKW nutzen kann, dann erwächst daraus noch kein „Ewigkeitsrecht“. Der Eigentümer kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch nach längerer Zeit noch auf ein Beenden dieses Zustandes pochen.

**Der Fall:** Vor einem Haus befanden sich neben einer Feuerwehreinfaht Nischen, in denen ein PKW Platz fand. Ein Mieter stellte darin seine Autos ab, brachte sogar Hinweisschilder an, die die Plätze als von ihm genutzt deklarierten. Dann aber untersagte der Eigentümer in mehreren Schreiben diese Praxis. Er forderte den Mieter ultimativ auf, seine Autos dort nicht mehr abzustellen. Der Betroffene verwies auf das über längere Zeit praktizierte Parken in diesen Nischen in der Vergangenheit. Nie habe es deswegen Beanstandungen gegeben.

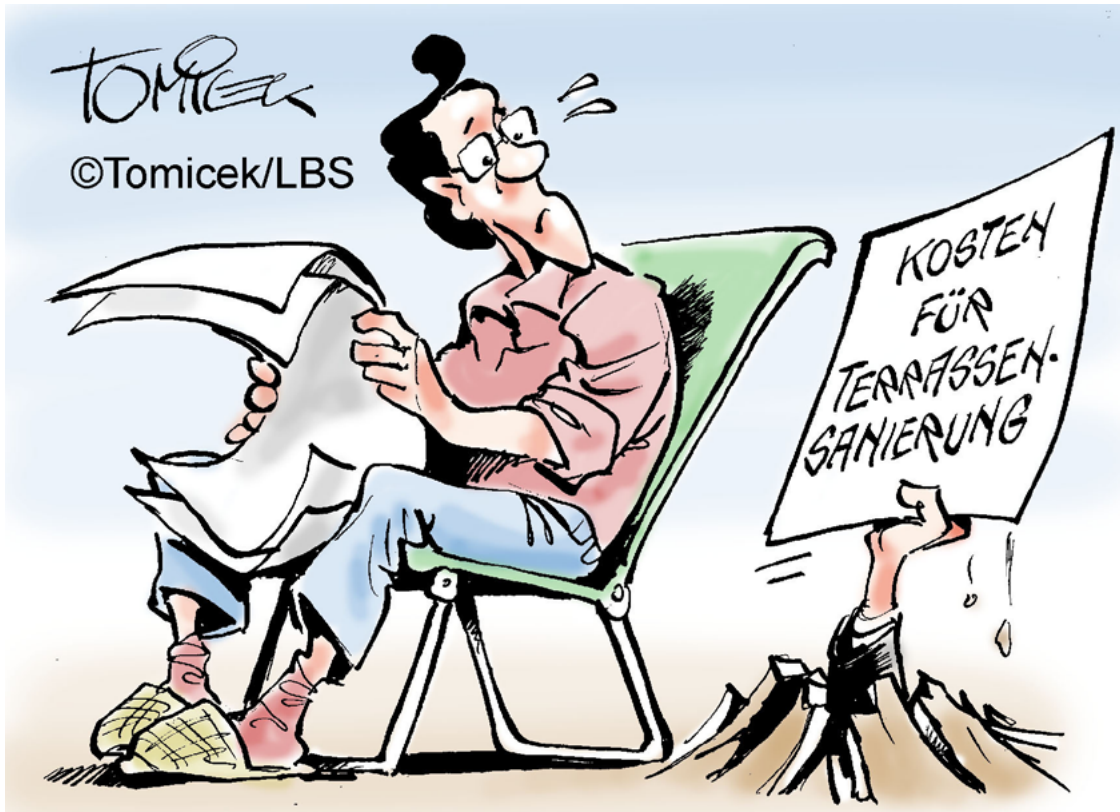
**Das Urteil:** „Selbst eine langwährende Duldung der unentgeltlichen tatsächlichen Nutzung“ sei nicht als unwiderrufliche Gestattung zu betrachten, entschied das Amtsgericht Frankfurt/Main. Grundsätzlich sei ein Mietvertrag daran orientiert, dass Wohn-/Nutzfläche

gegen Entgelt überlassen werde. Deswegen habe der Mieter nicht erwarten dürfen, dass er sich dauerhaft auf seine nicht vertraglich fixierte „Sonderregelung“ berufen könne.

Amtsgericht Frankfurt, Aktenzeichen 33 C 767/17

## Umstrittene Terrassensanierung

Gemeinschaft durfte Kosten einem Eigentümer überbürden



Wenn durch die Teilungserklärung einer WEG bestimmte Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Eigentümer bestimmt sind, dann hat das Konsequenzen. Die Gemeinschaft kann einen Eigentümer, dem eine Dachterrasse zugeordnet wurde, sowohl zur Instandsetzung der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Terrasse verpflichten. So wurde es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich entschieden.

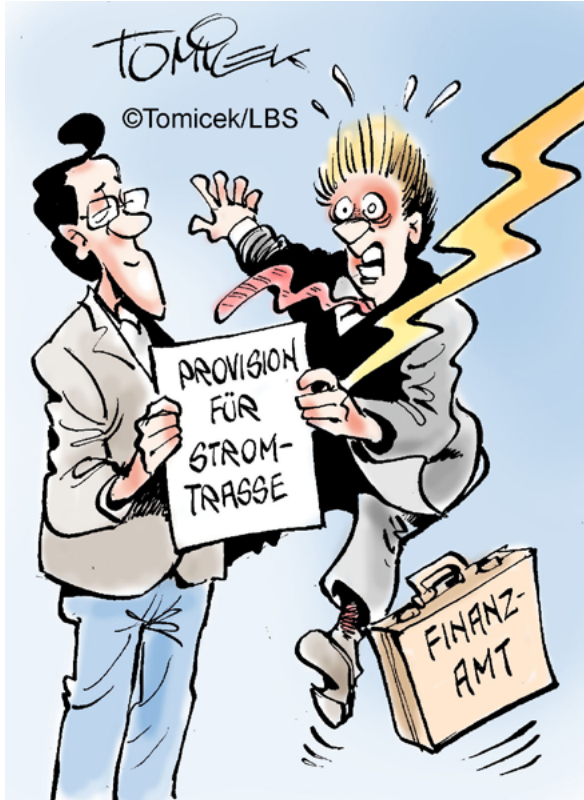
**Der Fall:** Es handelte sich um eine Streitfrage innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft – insbesondere um zwei Dachterrassen, die per Teilungserklärung ausschließlich einem Mitglied zum Gebrauch zugewiesen waren. Im Laufe der Zeit traten Schäden an den konstruktiven Teilen auf. Die WEG beschloss, eine Fachfirma mit der Reparatur zu beauftragen und die Kosten dem Sondereigentümer in Rechnung zu stellen. Der Betroffene wehrte sich dagegen, denn seine Terrasse bilde gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung. Es müsse also die WEG als Ganzes dafür aufkommen.

**Das Urteil:** Im Instanzenweg stand das Amtsgericht auf der Seite der Gemeinschaft, das Landgericht auf der Seite des Sondereigentümers. Am Ende stellte der Bundesgerichtshof fest, dass die WEG dem Nutzer der Dachterrasse die Kosten überbürden durfte. Die Teilungserklärung sei eindeutig formuliert und der Gestaltungsspielraum sei dabei nicht überschritten worden. Wenn man prüfe, wer das Zutrittsrecht zur Terrasse habe, dann sei das einzig der Sondereigentümer – ein klarer Hinweis in diesem Fall.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 163/17

Achtung, Hochspannung!

## Grundstückseigentümer stritt mit Fiskus über Leitungsprovision



Wenn ein Grundstückseigentümer einmalig eine Entschädigung dafür erhält, dass er einem Energieversorger die Überspannung seines Anwesens mit einer Hochspannungsleitung gestattet, dann handelt es sich dabei um keine steuerpflichtigen Einnahmen. So entschied es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchstrichterliche Rechtsprechung.

**Der Fall:** Der Eigentümer eines von ihm selbst bewohnten Grundstücks ließ es zu, dass eine Stromtrasse direkt über seinem Anwesen verlegt wurde. Dafür erhielt er knapp 18.000 Euro Entschädigung. Das Finanzamt wollte diesen Betrag als sogenannte Einkünfte aus sonstigen Leistungen versteuern. Der Grundstückseigentümer wehrte sich dagegen. Er wies darauf hin, dass die Leitung den Wert seines Anwesens erheblich mindere – und zwar in einer Art und Weise, wie das durch die Zahlung nicht ausgeglichen werde. Er selbst habe kaum etwas gegen die Verlegung der Stromterrasse unternehmen können, weil ihm sonst die Enteignung gedroht hätte.

**Das Urteil:** Der Steuerzahler habe nicht – wie bei einer normalen Vermietung und Verpachtung – eine zeitlich befristete Nutzungs-

möglichkeit seines Grundstücks zugelassen, stellten die BGH-Richter fest. Es handle sich um eine dingliche Belastung und damit um die komplette Aufgabe eines Eigentumsbestandteils. Auch Einkünfte aus sonstigen Leistungen lägen nicht vor, weswegen hier die Steuerpflicht tatsächlich entfalle.

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 31/16

Wir zeigen Sie von Ihren

# besten

Seiten.

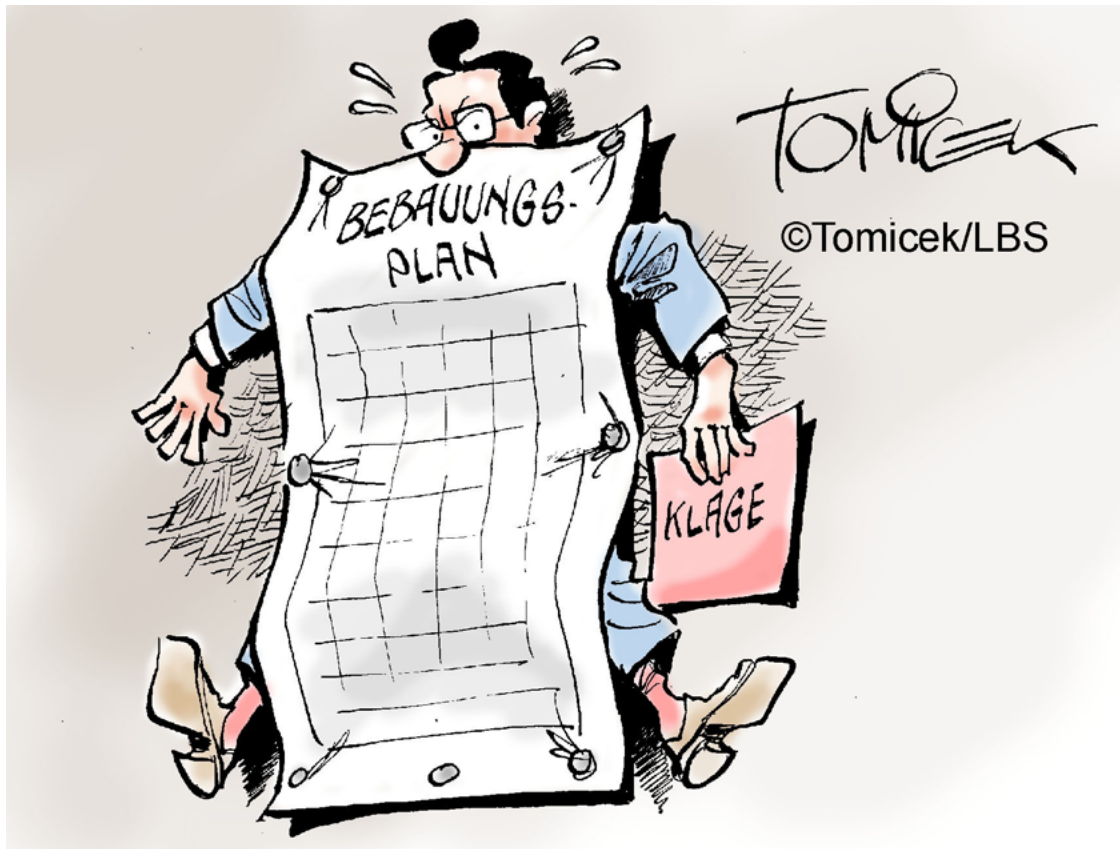
Image-Kommunikation,

Mietermagazine,

Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)



„Unverbaubar“ zählt nicht

## Grundstückseigentümer konnte Bauten auf dem Nachbargrundstück nicht verhindern

Ein Anwohner in einer Ortsrandlage wehrte sich gegen einen Bebauungsplan seiner Kommune, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft sowohl Flächen für Pflegeeinrichtungen als auch ein allgemeines Wohngebiet auswies. Er verwies darauf, dass die vor einer zwischenzeitlich erfolgten Eingemeindung rechtlich zuständige Kommune in ihrem Bebauungsplan die Blickbeziehungen zur umgebenden Natur und das Vermeiden einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stets betont habe. Nachdem er sich nicht durchsetzen konnte, richtete der Anwohner einen Normenkontrollantrag gegen den neuen Bebauungsplan. Doch das half ihm nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nichts, denn das zuständige Oberverwaltungsgericht erkannte keine schutzwürdigen Interessen. Mit Ausnahme der eingeschränkten Aussicht gingen von den Neubauten „keine weiteren erheblichen Auswirkungen“ auf das Grundstück des Klägers aus. Das Interesse am Erhalt eines unverbauten Blicks stelle keinen Aspekt dar, der für die Abwägung erheblich sei. Jeder Grundstückseigentümer müsse damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt werde. Hier liege auch kein Ausnahmefall mit städtebaulich relevantem Bezug vor.

Sächsisches Oberverwaltungsgericht,  
Aktenzeichen 1 C 13/17

Dr. Ivonn Kappel