

# M. B. – D e p e s c h e

Februar 2019

## In dieser Ausgabe:

BGH zur Räumspflicht / Schnee

Keine Grunderwerbssteuer

Terrasse zahlt Eigentümer

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

## Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung  
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -  
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

## Terrasse mit Tücken

Wird eine Dachterrasse in einer Eigentumswohnanlage allein genutzt und ist daran eine Reparatur auszuführen, so ist für die Bezahlung der entsprechende Wohnungsinhaber zuständig. Dass die Terrasse gleichzeitig das "Dach" der darunter liegenden Wohnung bildet, führt nicht dazu, dass die Reparaturkosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen wären - es sei denn, in der Teilungsordnung sowie der dazugehörigen Gemeinschaftsordnung sei das anders geregelt. (BGH, V ZR 163/17) 7). Diese Rechtsprechung setzt sich mehr und mehr durch, obwohl früher solche Teile als nicht sondereigentumsfähig gesehen wurden XX

## BGH: Räum- und Streupflicht endet an der Grundstücksgrenze

Alle Jahre wieder sorgt die winterliche Räum- und Streupflicht für Streit: Wer muss den Gehweg räumen? Und wo endet die Streupflicht? Der Bundesgerichtshof (BGH) verhandelte kürzlich einen Fall und entschied: Vermieter und Grundstückseigentümer müssen über das Grundstück hinaus nicht zwingend räumen und streuen. Der Kläger stürzte beim Verlassen des Hauses auf dem angrenzenden öffentlichen Gehweg. Die Stadt München räumte zwar den Gehweg, allerdings nicht auf voller Breite, so dass ein schmaler Bereich ungeräumt blieb. Der Kläger verletzte sich und klagte auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Die Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Der BGH wies die Revision des Klägers zurück. Die Vermieterin war nicht verpflichtet, den öffentlichen Gehweg vor dem Haus zu räumen. Vermietern und Eigentümern obliegt zwar die Verkehrssicherungspflicht und sie müssen sicherstellen, dass Mieter und Besucher einen sicheren Zugang zum Gebäude haben – dazu zählt auch die Räum- und Streupflicht im Winter. Im vorliegenden Fall greife diese Verpflichtung jedoch nicht, da der Kläger nicht auf dem Grundstück stürzte, sondern auf dem Gehweg davor. Die Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg lag bei der Stadt München und nicht bei der Beklagten. Die Karlsruher Richter ergänzten, dass auch eine Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht über die Mietsache hinaus nur in ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht komme. Diese waren im vorliegenden Fall nicht gegeben. So ist es dem Kläger im vorliegenden Streit zuzumuten, den nicht geräumten Streifen des Gehwegs mit besonderer Vorsicht zu überqueren. *BGH, Urteil vom 21. Februar 2018 – VIII ZR 255/16XX*

## Keine Grunderwerbssteuer auf ungebautes Haus

Hat ein Ehepaar von Stadtwerken ein Grundstück gekauft mit dem Ziel, zu bauen, so darf das Finanzamt für die Berechnung der Grunderwerbsteuer nur den Preis für das Grundstück zur Grundlage nehmen. Ein errichtetes Gebäude kann nicht mit veranlagt werden. Das gelte jedenfalls dann, wenn der Kauf komplett losgelöst vom späteren Bau durchgeführt wurden (FG Rheinland-Pfalz, 4 K 2095/16) XX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal  
kurz notiert

## Unauffällige Katzen darf bleiben

Ein Vermieter hat nicht das Recht, das Halten einer Katze in der Wohnung per Klausel im Mietvertrag zu verbieten, wenn das Tier sich unauffällig verhält. Ist die Wohnung ausreichend geräumig (hier ging es um eine 3-Zimmer-Wohnung auf 77 Quadratmetern), so gibt es keinen Grund, die Katze entfernen zu lassen. Die hier verwendete Formulklausel "Die Haltung von Hunden und Katzen ist generell ausgeschlossen" ist zu pauschal und benachteiligt den Mieter unangemessen. (AG Köln, 210 C 103/12) .XX

## Auf dem Land dürfen Hähne krähen

Nachbarn eines auf dem Land lebenden Besitzers eines Hahnes können nicht verlangen, dass das Tier (nachts) eingesperrt oder sogar ganz abgeschafft wird, weil es zu laut sei. Macht sich das Gericht vor Ort selbst ein Bild von der Lautstärke des Tieres und kommt es zu der Erkenntnis, dass "ein verständiger Mensch sich nicht vom Krähen gestört fühlt", so darf der Hahn bleiben. Ein Krähen sei in einer ländlichen Gegend üblich. (AG Grevenbroich, 16 C 272/17)

## Presse Schau / Top Thema

### Wer fegt Schnee/Mieter oder Eigentümer?

Die meisten Kommunen haben die Pflicht zum Kehren der Bürgersteige auf die **Eigentümer** der angrenzenden Grundstücke übertragen. Bei ihnen liegt damit die **Verkehrssicherungspflicht**. Im Rahmen dieser Verkehrssicherungspflicht müssen sie dafür sorgen, dass niemand auf verschneiten oder vereisten Wegen ausrutschen und sich verletzen kann. **Vermieter** können die **Räumungspflicht** durch eine entsprechende Regelung im **Mietvertrag** auch auf ihre Mieter übertragen. Vermieter sind dann aber verpflichtet zu prüfen, dass die **Mieter** auch wirklich ordentlich räumen und streuen. Alternativ kann man mit der Räumung auch einen **Winterdienst** beauftragen. Die Kosten zählen zu den **Betriebskosten**, die der Mieter zahlen muss, wenn es im Mietvertrag vereinbart wurde. **FMB**



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD  
Redaktion Wolfgang Büser



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.