



Videüberwachung des Grundstücks

Die Installation einer Videokamera am Haus kann bei Nachbarn schnell zu Beschwerden führen. Wird nachweisbar jedoch nur das eigene Grundstück überwacht, so verletzt dies nicht das Persönlichkeitsrecht von Nachbarn. Ein Grundstückseigentümer hatte eine Videokamera installiert, da es in der Vergangenheit zu Übergriffen Unbekannter auf das Grundstück gekommen war. Dies wollte sein Nachbar jedoch nicht tolerieren, da er befürchtete, auch auf seinem Grundstück mit „überwacht“ zu werden.

Das Landgericht Koblenz wies die Klage ab. Da im vorliegenden Fall die Videokamera ausschließlich auf das betroffene Grundstück gerichtet und nicht schwenkbar sei, wären die Befürchtungen des Nachbarn unbegründet (Aktenzeichen 12 S 17/06). Anders sieht es jedoch aus, wenn auch angrenzende Grundstücke von der Kamera mit kontrolliert werden. Ein Hauseigentümer hatte seinen Nachbarn im Verdacht, Unrat auf sein Grundstück zu werfen und wollte dies per Videüberwachung eindämmen. Hier verlangte der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VI ZR 272/94 die Beseitigung der Videokamera, da sie auch das Grundstück des Nachbarn erfasste.

(Quelle Bausparkasse)

Eigenheim im Scheidungsfall

Ehegatten sollten im Falle einer Scheidung möglichst rasch regeln, was mit der gemeinsamen Immobilie geschieht. Werden sie sich über den Verkauf oder die Übernahme der Immobilie durch einen Ehegatten nicht einig, kann jeder Ehegatte spätestens nach rechtskräftiger Scheidung die Versteigerung beantragen. In einem vom Oberlandesgericht Hamm unter dem Aktenzeichen 11 WF 405/05 entschiedenen Fall hat die Frau nach der Ehescheidung die Versteigerung des gemeinsamen Hauses beantragt. Der Mann wehrte sich jedoch dagegen mit dem Argument, dass ihm noch ein Anspruch auf Zugewinnausgleich zustehe. Vor Gericht hatte er damit allerdings keine Chance. Er habe versäumt, den behaupteten Ausgleichsanspruch bereits während des Scheidungsverfahrens gel-

tend zu machen. Er hätte sich gegen die Versteigerung lediglich während des laufenden Scheidungsverfahrens wehren können, da die Eheleute im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft lebten und das Haus ihr wesentliches Vermögen darstellte. Nach rechtskräftiger Scheidung könne er aber keinen weiteren Aufschub der Versteigerung mehr verlangen.

(Wüstenrot)

Kündigung wegen Ruhestörung

Nicht immer kann der Vermieter einem Mieter wegen andauernder Ruhestörungen kündigen. Dies geht aus einem Urteil des Landgerichts Stuttgart unter dem Aktenzeichen 19 T 33/06 hervor. Im verhandelten Fall mahnte der Vermieter seine Mieter zunächst ab, da diese in der Vergangenheit angeblich rund 80- bis 100-mal die häusliche Ruhe gestört hätten. Gleichzeitig verlangte der Vermieter, die Mieter sollten künftig die Hausordnung einhalten und dies schriftlich zusichern. Nachdem die Mieter darauf nicht reagierten, kündigte der Vermieter fristlos.

Zwar zogen die Mieter auch aus. Doch sie verlangten die Erstattung ihrer Kosten. Das Landgericht gab den Mietern Recht. Denn die Kündigung sei formell unwirksam gewesen. Der Vermieter hätte konkretisieren müssen, wann es genau zu welchen Lärmbelästigungen gekommen sei. Die allgemeine Formulierung, die Mieter verursachten „ständig ruhestörenden Lärm“ reiche nicht aus. Außerdem ist eine fristlose Kündigung nur dann zulässig, wenn sich die Mieter nach einer Abmahnung erneut etwas zu schulden kommen lassen.

(Immowelt.de)

Neue Nebenkosten nachträglich umlenken

Vermieter dürfen laut einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs (BGH) mit dem Aktenzeichen VIII ZR 80/06 auch während eines laufenden Mietverhältnisses neu entstandene Betriebskosten einführen. Eine spezielle Informationspflicht ergibt sich daraus für sie nicht. Im ent-

schiedenen Fall hatte ein Vermieter eine neue Gebäudehaftpflichtversicherung abgeschlossen und die Kosten dann per Nebenkostenabrechnung anteilig auf die Mieter umgelegt. Ein Mieter verweigerte jedoch die Zahlung, wonach letztendlich der BGH zu entscheiden hatte. Das Gericht gab dem Vermieter Recht. Voraussetzung sei jedoch, dass es sich hierbei um Kosten handele, die im Katalog der Betriebskostenverordnung enthalten sind und eine Klausel im Mietvertrag es dem Vermieter erlaube, neu entstehende Betriebskosten umzulegen. Ohne eine entsprechende Klausel wäre es nicht zulässig, solche neu entstehenden Kosten abzurechnen.

Im Mietvertrag stand: „Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.“ Ferner fand sich der Passus: „Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung“ sind umlegbar. Für das Gericht waren diese maßgeblichen Klauseln im Mietvertrag klar und verständlich, also wirksam. Es käme auch nicht darauf an, ob der Mieter davon einen konkreten Vorteil habe.

(Quelle Bausparkasse)

Geänderte Bedarfsbewertung

Fällt für ein bebauten Grundstück Erbschafts- oder Schenkungssteuer an, wird das Grundstück nach einem vorgegebenen Verfahren bewertet, das gesetzlich festgelegt ist. Die zeitliche Bemessungsgrundlage für diese Bedarfsbewertung wurde zum Jahresbeginn 2007 geändert. Bisher bildete die durchschnittliche Jahresmiete der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitraum die Grundlage für diese Bedarfsbewertung. Maßgebend ist nun die Jahresmiete zum Zeitpunkt der Vererbung oder Schenkung, bei selbstbewohnten Immobilien die ortsübliche Miete vergleichbarer Objekte gemäß dem örtlichen Mietspiegel. Ein Anziehen der Mieten ginge damit zukünftig schneller und direkter in die Bewertung ein, was eine höhere Besteuerung zur Folge hätte. Die Bedarfsbewertung wird vom jeweils zuständigen Finanzamt durchgeführt.

(Wüstenrot)