



## Recht und Steuern

### Kein Motorrad-Verbot

Menschen, die in einer Großstadt wohnen, haben wie alle anderen auch selbstverständlich das Recht, vor übermäßigen Lärmbelästigungen geschützt zu werden. Doch zum Leben in einer Metropole gehört es nun mal dazu, dass gelegentlich Großereignisse ertragen werden müssen. „An einer begrenzten Zahl von Wochenenden im Jahr“ sei den Anliegern so etwas zuzumuten, urteilte das Verwaltungsgericht Hamburg unter dem Aktenzeichen 11 E 2320/07. Die Nachbarn eines freien Geländes hatten gegen Treffen von Motorradfahrern, den sogenannten „Harley Days“, protestiert, weil sie sich dadurch empfindlich gestört fühlten. Unter anderem monierten sie, dass die Veranstaltung an einem von drei Tagen, einem Samstag, sogar über die normale Ruhezeit von 22 Uhr hinaus dauern sollte. Die Richter gestatteten das zwar, erlegten jedoch den Verantwortlichen entsprechende Immissionsgrenzwerte auf. Gegenüber den ursprünglich vom Amt genehmigten Werten reduzierte sich dadurch der subjektiv wahrgenommene Lärm auf die Hälfte. Ein Erfolg für die Anlieger, denen aber im Urteil auch mitgeteilt wurde, manche Störungen müsse man in einer Großstadt als „sozialadäquat“ hinnehmen.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

### Klage gegen neue Haltestelle

Mit einer Bushaltestelle vor der eigenen Haustüre sind gelegentlich Verkehrsbehinderungen sowie An- und Abfahrgeräusche verbunden, ganz abgesehen von Störungen durch wartende Fahrgäste. Eine Gemeinde, die eine solche Haltestelle einrichtet, muss zwar die Wünsche und Anregungen der Nachbarn berücksichtigen, hat aber letztlich bei der Abwägung der Argumente pro und contra einen Ermessensspielraum.

So musste das Verwaltungsgericht Wiesbaden unter dem Aktenzeichen 7 E 1353/06 folgenden Fall verhandeln: Mit der Entscheidung der Stadtverwaltung, in unmittelbarer Nähe ihres Grundstücks künftig Busse halten zu lassen, war eine Hauseigentümerin nicht einverstanden. Sie listete zahlreiche Argumente auf, die ihrer Meinung nach genau gegen den vorgesehenen Ort sprachen: Dringend

benötigte Parkplätze fielen weg, der Bus komme höchstwahrscheinlich wegen des starken sonstigen Verkehrs kaum voran, das Einsteigen für Rollstuhlfahrer sei schwierig und überhaupt habe die Kommunalverwaltung in ihren Ermessenserwägungen die Anwohner nicht ausreichend gewürdigt. Vielmehr komme eher eine andere, benachbarte Straße infrage, wo all diese Probleme nicht so gravierend seien. Die Wiesbadener Richter wiesen ausdrücklich darauf hin, dass die Interessen der betroffenen Anlieger grundsätzlich ein ernst zunehmendes Argument bei der Planung einer neuen Busstation sein müssen. Andererseits heißt es im Urteil aber auch: „Maßgeblich für die Aufstellung von Haltezeichen sind (...) die Bedürfnisse des öffentlichen Personenverkehrs und die Sicherheit und Leichtigkeit des allgemeinen Verkehrs.“ Eine Abwägung zwischen den verschiedenen Faktoren habe durchaus stattgefunden, Ermessensfehler habe es dabei nicht gegeben. Das Ergebnis sei nach alledem nicht zu beanstanden, weswegen eine Verlegung der Haltestelle nicht nötig sei.

(LBS-Infodienst Recht und Steuern)

### Verwalterdienste sind zu vergüten

Verwaltungsunternehmen, die Bescheinigungen zum steuerlichen Absetzen von haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) erstellen, können sich das von der Eigentümergemeinschaft vergüten lassen. Ein entsprechendes Urteil fiel am 16. April 2009 das Kammergericht Berlin. Damit hat das Berliner Oberlandesgericht die Urteile des Amtsgerichts Köpenick und des Berliner Landgerichts aufgehoben. Im zugrunde liegenden Fall hatte der Verwalter auf die Tagesordnung einer Eigentümersammlung einen Beschlussantrag gesetzt, nach dem der Verwalter beauftragt wird, für die Eigentümergemeinschaft eine solche Bescheinigung zu erstellen. Die Eigentümersammlung beschloss daraufhin, dass wegen des erheblichen Mehraufwands eine zusätzliche Verwaltergebühr von 17 Euro pro Wohneinheit für 2006 und 8,50 Euro für jedes Folgejahr gezahlt wird.

Eine Eigentümerin aus der Wohnungseigentümergeinschaft wollte sich damit

jedoch nicht abfinden. Das Kammergericht bestätigte im Gegensatz zu den Vorinstanzen die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft in der Sache. Sowohl das Übertragen dieser Zusatzaufgabe auf die Verwaltung als auch die Höhe der Vergütung entsprächen dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch die Tatsache, dass das Verwaltungsunternehmen etwa 80 Prozent der Stimmrechte in Vertretung für die jeweiligen Eigentümer ausgeübt hat, wurde vom Gericht nicht beanstandet.

Das Gericht stellte fest, dass das Erstellen der Bescheinigung nicht zum „Pflichtenkreis“ des Verwalters gehört. In der Urteilsbegründung heißt es: „Eine Verpflichtung des WEG-Verwalters, die Jahresabrechnung so zu erstellen, dass die Wohnungseigentümer damit bestimmte Ausgaben steuerlich als Ermäßigung im Sinne von § 35a EStG geltend machen können, ist nicht ersichtlich.“ Auch den Umlageschlüssel, nachdem jeder Wohnungseigentümer die zusätzliche Gebühr zahlen muss, hat das Gericht nicht beanstandet. Mit dem Anwendungsschreiben vom 3. November 2006 hat das Bundesfinanzministerium auch Wohnungseigentümern zugebilligt, haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich abzusetzen.

(DDIV)

### Leinenpflicht für große Hunde

Wohnungseigentümer müssen bei der Tierhaltung auf berechnete Interessen der Mitbewohner Rücksicht nehmen. Mit dieser Begründung hat das Oberlandesgericht Karlsruhe unter dem Aktenzeichen 14 Wx 22/08 dem Besitzer eines Bernhardiners verboten, den Hund im gemeinschaftlichen Garten der Wohnanlage frei umherlaufen zu lassen. Dabei spielte es keine Rolle, dass die Gemeinschaftsordnung die Tierhaltung nicht einschränkte. Bei einem großen Hund bestehe die Gefahr, dass im Garten spielende Kinder gefährdet werden oder Angst bekommen, führte das Gericht in der Entscheidung aus. Der Hund dürfe sich daher im Garten nur aufhalten, wenn er an einer höchstens drei Meter langen Leine angeleint und von einer mindestens 16 Jahre alten Person begleitet werde.

(Wüstenrot)