

Inhaltsverzeichnis

Arbeitsrecht

Arbeitsrecht und Social Media

Facility Management

Neue Regelungen zur Anwendung des § 35 a
EStG bei haushaltsnahen Dienst- und Hand-
werkerleistungen

Update Erbbaurecht

Anzeigepflicht für Messgeräte nach § 32
MessEG

Grundstücks- und Nachbarrecht

Die gesetzlichen Regelungen für bebaute Erho-
lungsgrundstücke im Beitrittsgebiet

Wohnungseigentumsrecht

Recht auf bauliche Veränderungen kraft Son-
dernutzungsrecht

In eigener Sache

Achtung: Verjährung droht!

Teilnahme am Firmenlauf

Arbeitsrecht

Arbeitsrecht und Social Media

Das Potential, das hinter Social Media Ange-
boten wie Facebook, Twitter und Co. steckt, ist
enorm, birgt aber auch etliche arbeitsrechtliche
Problem. Neben Rufschädigung sind gezielte
Beleidigung von Vorgesetzten und anderen
Arbeitnehmern, dem Verrat von Betriebs- und
Geschäftsgeheimnissen, Schleichwerbung und
das Begehen von Wettbewerbsverstößen denk-
bar.

Das Arbeitsgericht Hagen bestätigte beispie-
lweise die ordentliche Kündigung eines Mitar-
beiters, nachdem dieser einen Vorgesetzten auf
Facebook beleidigte. Der Eintrag mit dem
beleidigenden Inhalt war für 70 sogenannte
„Freunde“ sichtbar, hierunter waren auch 36
Arbeitskollegen.

Das Arbeitsgericht nahm daher an, dass er
diese Äußerung mit demselben Effekt auch an
das „Schwarze Brett“ im Betrieb hätte aushän-
gen können. Die Beleidigung sei deshalb be-
triebsöffentlich und nicht im kleinen Kolle-
genkreis erfolgt, bei dem eine besonders ge-
schützte „vertrauliche Kommunikation“ vor-
liegen kann.

Dagegen wird die Preisgabe von Betriebs- und
Geschäftsgeheimnissen in der Regel nicht vor-
sätzlich, sondern beispielsweise im Rahmen
des Austausches in Fachforen aus Unwissen
(fahrlässig) geschehen. Dieses Verhalten kann
unter Umständen trotzdem ohne vorherige
Abmahnung zu einer fristlosen Kündigung des
Arbeitsverhältnisses führen.

Um Schleichwerbung und damit einen Verstoß
gegen § 4 Nr. 3 UWG kann es sich handeln,
wenn Mitarbeiter Nutzerkommentare abgeben
und damit Werbemaßnahmen hinter vermeint-
lich privaten Handeln verstecken. So auch
einen einem Fall den das Landgericht Ham-
burg entschieden hat. In einem Internet-Blog
für praktische Erfahrungen mit Rechtsschutz-
versicherungen gab der Mitarbeiter einer Ver-
sicherung folgenden Kommentar ab: „Die X ist
die beste Rechtsschutzversicherung, die es
gibt. Einmal angefragt, schon kam die De-
ckungszusage, mein Anwalt als auch ich sind
begeistert. [...]“ Dabei legte der Arbeitnehmer
nicht offen, dass er für das Versicherungsun-
ternehmen X arbeitet. Es ließ sich sodann
zurückverfolgen, dass der Eintrag von einer IP-
Adresse abgesetzt wurde, die dem Firmen-
netzwerk der fraglichen Versicherung zuzu-
ordnen war. Daher nahm das Landgericht
Hamburg eine verbotene Schleichwerbung an
und erließ eine Unterlassungsverfügung.



Social Media Guidelines als Mittel der Prävention

In sogenannten Social Media Guidelines können Arbeitnehmer auf Social Media spezifische Risiken hingewiesen und somit für einen verantwortungsvollen Umgang mit sozialen Netzwerken sensibilisiert und im besten Fall eine Steuerung des Nutzungsverhaltens erreicht werden.

Die Regelung zur Nutzung sozialer Medien können grundsätzlich im Arbeitsvertrag oder in einer gesonderten Vereinbarung mit dem jeweiligen Arbeitnehmer geschlossen werden. Bei Bestehen eines Betriebsrates ist die Regelung im Rahmen einer Betriebsvereinbarung denkbar, insbesondere da diese Regelungen ggf. Mitbestimmungsrechte auslösen können.

Das Weisungsrecht des Arbeitgebers gem. § 106 GewO reicht nicht in den rein außerdienstliche Bereich. Dies bedeutet, dass der Arbeitgeber nicht in den Bereich der privaten Lebensführung des Arbeitnehmers eingreifen kann. Das wiederum heißt jedoch nicht, dass das was außerhalb der Arbeitszeit geschieht „rein privat“ ist. So liegt unzweifelhaft ein Bezug zur dienstlichen Tätigkeit vor, wenn der Arbeitnehmer in sozialen Netzwerken Geschäftsgeheimnisse verrät.

Der Inhalt von Social Media Guidelines richtet sich nach dem jeweiligen Regelungsbedürfnis des Unternehmens und nach dem im Einzelfall verfolgten Regelungszweck. Im Servicebereich finden Sie daher eine Checkliste mit typischen Regelungspunkten und Formulierungsvorschläge.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

Facility Management

Neue Regelungen zur Anwendung des § 35a EStG bei haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen

Zur Klärung von Problemen die im Zusammenhang mit der Steuerbegünstigung von haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen entsprechend des § 35a Einkommens-

steuergesetz stehen, werden zwischenzeitlich das Anwendungsschreiben zu § 35a EStG des Bundesfinanzministeriums vom 10. Januar 2014 veröffentlicht.



Dabei wurden die folgenden praxisrelevanten Regelungen neu angepasst:

1. Abgrenzung von Handwerksleistungen zu Neubaumaßnahmen

Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 35a EStG zählen Maßnahmen, die zu einer Vergrößerung der Wohnfläche oder zur Neuschaffung von Anlagen dienen nicht zu den steuerbegünstigten Maßnahmen.

Das Anwendungsschreiben stellt nunmehr darauf ab, dass eine Steuerbegünstigung in diesen Fällen das Vorhandensein eines Haushalts entscheidend ist.

Damit sind, wenn die obigen Voraussetzungen erfüllt sind auch solche Neubaumaßnahmen wie beispielsweise Ausbau von Nebenräumen und Dachgeschossen zu Wohnraum oder der Bau von Garagen und Carports begünstigt.

2. Besonderheiten bei der Leistung von Schornsteinfegern und Gutachtertätigkeiten

Mit dem neuen BMF-Schreiben wurden Tatbestände für nicht steuerbegünstigte Tätigkeiten aufgenommen. Diese betreffen insbesondere Mess- und Überprüfungsarbeiten wie beispielsweise Legionellenprüfung, Kontrolle von Aufzugs- und Blitzschutzanlagen, Feuerstättenschau usw.

D.h. alle technischen Prüfdienste und Kontrollen sind nicht steuerbegünstigt.

Gutachtertätigkeiten sind generell von der Anwendung des § 35a EStG ausgeschlossen.

valent zu einem rätierlichen Kaufpreis dar. Dieser liegt in der Regel zwischen 4% und 10% des Grundstückswertes, wobei das Gesetz auch hierzu keine Regelung trifft. Entscheidend ist hierbei der Grad der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit sowie des Immobilienmarktes in der Kommune. Gesichert wird dies durch Eintragung einer Reallast im 2. Rang des Grundbuchs, was ein Vorteil gegenüber Rechten von z. B. Banken (Grundschild, Hypothek) darstellt, die nachrangig behandelt werden.

Um innerhalb der langen Laufzeit mögliche Geldwertschwankungen ausgleichen zu können, sollten in den Verträgen sog. Wertsicherungsklauseln eingefügt werden. Diese passen den Erbbauzins an die jeweiligen Verhältnisse am Markt (bezugnehmend auf den Verbraucherindex VIP Deutschlands) an, lassen die Wertveränderung des Grundstücks zumeist jedoch unberührt.

Belastung

Erbbaurechte können mit Grundpfandrechten (Grundschilden, Hypotheken) belastet werden, wobei deren Eintragung in das Grundbuch stets von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängt. Normale Baudarlehen werden in der Regel gewährt, vor allem da ein Anspruch des Erbbauberechtigten auf Zustimmung besteht, wenn sich dies im Rahmen von wirtschaftlichen Verhältnissen des Erbbaurechts liegt. Entscheidend ist hier jeweils die Einzelfallbetrachtung, wobei die Fremdfinanzierung den 100%igen Wert des Grundstücks nicht erreichen sollte. Andernfalls erhalte der Grundstückseigentümer ein „über Schornstein“ belastetes Grundstück zurück. Reallasten (Leistungsrechte etc.) auf dem Erbbaurecht gehen bei dessen Erlöschen ebenfalls automatisch auf den Grundstückseigentümer über (BGH, Urt. v. 17.02.2012 – V ZR 102/11).

Steuern, Lasten und Kosten, Abgaben

Der Erbbauberechtigte hat sämtliche bestehenden und künftigen, einmaligen und wiederkehrenden sowie öffentlichen und privaten Lasten zu tragen. Im Gegenzug erhält er auch sämtliche Nutzungen des Grundstücks. Bereits vorauslagte Leistungen des Eigentümers sind zu erstatten.

Veräußerung / Übertragung

Erbbaurechte können wie Grundstücke veräußert und übertragen werden, wobei dies wieder

um von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängt und notariell zu beglaubigen ist. Eine Verweigerung der Zustimmung ohne stichhaltige Begründung kann zivilgerichtliche eingeklagt werden. Im Wege der Zwangsversteigerung gilt der Zustimmungsvorbehalt des Grundstückseigentümers auch für den Zuschlag. Im Erbfall geht das Erbbaurecht auf den Erben im Wege der Universal-sukzession über.

Beendigung / Verlängerung

Das Erbbaurecht ist ein zeitlich begrenztes Recht. Nach Ablauf der vorab festgelegten Zeit löst sich das „gedankliche“ Grundstück des Erbbauberechtigten auf und das darauf errichtete Gebäude fällt automatisch in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der frühere Erbbauberechtigte hat dann ggf. einen Entschädigungsanspruch gegen den Grundstückseigentümer, welcher bei Wohngebäuden in der Regel mindestens 2/3 des Verkehrswertes ausmachen muss. Eine Entfernung des Bauwerks muss nicht durchgeführt werden. Verstößt der Erbbauberechtigte gegen vertragliche Verpflichtungen (z. B. Verwendung und Art des Bauwerks, Instandhaltung, Versicherung, Insolvenz, Nichtzahlung des Erbbauzinses) steht dem Grundstückseigentümer der sog. Heimfall zu. Dann wird das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer als sog. Eigentümererbbaurecht übertragen, wobei der Erbbauberechtigte wiederum in der vereinbarten Höhe zu entschädigen ist. Der (noch nicht erfüllte) Entschädigungsanspruch ist hierbei als dingliche Sicherheit bei Löschung des Erbbaurechts im Grundbuch zwingend in 2. Rangstelle einzutragen (BGH, Beschl. v. 11.04.2013 – V ZB 109/12).

Vorsicht ist zudem geboten, falls bereits vor dem Ende des Erbbaurechts übereinstimmende Erklärungen oder Willensäußerungen der Parteien vorliegen, dass der Erbbauberechtigte sich Erwerbchancen ausrechnen darf, und dieser daraufhin weitere Bauarbeiten veranlasst. Wird das Grundstück dann doch nicht an den Erbbauberechtigten übertragen, hat dieser einen vom Grundstückseigentümer vorab nicht steuerbaren Bereicherungsanspruch (BGH, Urt. v. 19.07.2013 – V ZR 93/12).

Sofern bei Vertragsschluss bzgl. Grundstück und Erbbaurecht Vorkaufsrechte gemäß §§ 1094 ff. BGB für die Parteien vereinbart wurde, sind diese vorrangig vor weiteren Kaufinteressenten zu beachten.

Letztlich wird bemerkt, dass Erbbaurechtsverträge weiterhin ein probates und wirksames Mittel für Grundstückseigentümer darstellen, ihren sonst nur unzureichend oder nicht bewirtschaftbaren Grundbesitz effizient oder zumindest wirtschaftlich zu vermarkten bzw. zu nutzen und hierbei die örtliche und gesellschaftlichen Gegebenheiten vor Ort zu beeinflussen und zu steuern.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Anzeigepflicht für Messgeräte nach § 32 MessEG

In der Wohnungswirtschaft werden in großem Umfang Messgeräte in Form von Kalt- und Warmwasserzählern, sowie Wärmezählern im Rahmen der Verbrauchserfassung nach der Heizkostenverordnung eingesetzt. Mit dem Inkrafttreten des novellierten Mess- und Eichgesetzes (MessEG) zum 01.01.2015 wird eine neue Anzeigepflicht bei der Verwendung von Messgeräten eingeführt.

Nach § 32 MessEG treffen den Verwender von Messegeräten Anzeigepflichten gegenüber dem zuständigen Eichamt. Der Verwender hat dem Eichamt die Geräteart, den Hersteller, die Typbezeichnung, das Jahr der Kennzeichnung des Messgeräts sowie die Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet, mitzuteilen. Die Anzeige kann elektronisch oder per Telefax erfolgen. Als vereinfachte Alternative kann ein sogenanntes Listenverfahren genutzt werden, bei dem der Verwender lediglich mitteilt, welche Messgerätearten er verwendet und darüber hinaus sicherstellt, dass die übrigen Informationen bei ihm abrufbereit vorliegen.

Zwar geht der Gesetzgeber von einem nur geringen Aufwand bei der Erfüllung dieser Meldepflichten aus. Da aber eine Vielzahl von Messegeräten bei der Verbrauchserfassung in Wohngebäuden im Einsatz sind, wird von den Verbänden der Wohnungswirtschaft der Aufwand als sehr erheblich eingeschätzt. Es stellt sich insoweit die Frage, wer Verwender der Messegeräte und damit zur Anzeige verpflichtet ist.

§ § 2 Nr. 21 MessEG heißt es dazu:
„Verwenden eines Messgerätes ist das erforderliche Betreiben oder Bereithalten eines

Messgerätes zur Bestimmung von Messwerten..., bereitgehalten wird ein Messgerät, wenn es ohne besondere Vorbereitung ... in Betrieb genommen werden kann und ein Betrieb ... nach Lage der Umstände zu erwarten ist.“

Auch diese Definition führt noch nicht zu einer klaren Zuordnung des Verwenderbegriffs.

In der Gesetzesbegründung heißt es zu § 2 Nr. 21 MessEG, dass wegen der begrifflichen Differenzierung von Messstellenbetrieb und Messdienstleistungen unterschiedliche Anforderungen in § 32 und § 33 MessEG begründet werden. Damit wird auf die Differenzierung im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) verwiesen. Im EnWG ist unter § 3 Nr. 26b definiert, dass zum Messstellenbetrieb der Einbau, der Betrieb und die Wartung der Messeinrichtung zählen.

Legt man dieses Verständnis des Betriebs eines Messgerätes zu Grunde kann folgendes festgestellt werden.



1. Messegeräte stehen im Eigentum des Vermieters

Soweit die Messgeräte vom Grundstückseigentümer gekauft wurden und in dessen Eigentum stehen, ist er auch als Verwender nach § 2 Nr. 21 MessEG anzusehen. In diesem Fall betreibt er selbst das Messgerät. Hat der Eigentümer einen Wartungsvertrag über die Geräte mit einem Messdienst geschlossen und die Geräte auch vom Messdienst installieren lassen, würde auch der Messdienst als Betreiber/Verwender angesehen werden können. Bei dieser Fallkonstellation lässt sich aber durchaus auch vertreten, dass der Eigentümer allein Betreiber seiner Messegeräte ist und sich lediglich eines Dritten für die Installations- und Wartungsarbeiten bedient.

2. Messgeräte sind im Rahmen eines Gerätemietvertrages überlassen

Bei der Vermietung von Messegeräten, schuldet der Messdienst in der Regel die Vorhaltung funktionsfähiger, betriebsbereiter Messegeräte. Er ist dafür verantwortlich, dass die Geräte nach den a.a.R.d.T. installiert sind und ordnungsgemäß arbeiten. Es ist daher auch in Anlehnung an die Regelungen im EnWG davon auszugehen, dass bei der Gerätemiete der Messdienst Betreiber und damit Verwender der Messegeräte ist.

Es lässt sich aber auch vertreten, den Grundstückseigentümer und Gerätemieter als Verwender anzusehen, da die Messegeräte in seinem Interesse zur Erfüllung seiner Verpflichtung aus § 4 HeizkV eingebaut und betrieben werden.

3. Fazit

Nach der Begriffsdefinition im MessEG können jeweils sowohl die Messdienstleister als auch die Grundstückseigentümer als Messstellenbetreiber angesehen werden. Eine klare Aufgabenzuweisung durch das Gesetz auf einen Vertragspartner fehlt.

Aus der bisherigen Rechtsprechung zur Verwendung ungeeichter Messgeräte, lässt sich erkennen, dass auch bislang sowohl die Messdienstunternehmen als auch die Gebäudeeigentümer angesehen wurden.

In den Verträgen zwischen Messdienst und Grundstückseigentümer sollte daher klar geregelt werden, wer zu welchen Bedingungen die Meldungen an die Eichämter vorzunehmen hat.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Grundstücks- und Nachbarrecht

Die gesetzlichen Regelungen für bebaute Erholungsgrundstücke im Beitrittsgebiet

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21.09.1994 regelt die Überleitung von Nutzungsverträgen über Grundstücke, die in der DDR begründet worden sind, in das Miet- und Pachtrecht des BGB. Der Geltung dieses Gesetzes unterfallen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insbesondere noch Nutzungsverträge

über Wohnungsgrundstücke im Beitrittsgebiet, die von den Nutzerinnen und Nutzern bis zum Ablauf des 16.06.1994 mit einem Wochenendaus (sogenannte Datsche) bebaut worden sind.

Am 03.10.2015 endet der besondere Kündigungsschutz mit der Folge; dass die vor dem Beitritt begründeten Nutzungsverträge nach den allgemeinen Bestimmungen kündbar sind (§ 23 Abs. 4 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Es steht zu erwarten, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer von der ihnen gewährten Kündigungsmöglichkeit erstmals Gebrauch machen wird und zahlreiche Nutzerinnen und Nutzer des Wochenendgrundstück und die von ihnen errichteten Baulichkeiten herauszugeben haben.

Mit Beendigung des Nutzungsverhältnisses geht das nach dem Recht der DDR begründete und vom Grundstück getrennte Gebäudeeigentum des Nutzers an der von ihm errichteten Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer über. Der Grundstückseigentümer hat den Nutzer zwar grundsätzlich für das Bauwerk zu entschädigen. Endet das Vertragsverhältnis aufgrund einer ordentlichen Eigentümerkündigung jedoch nach dem 03.10.2022 und entschließt sich der Grundstückseigentümer für den Abbruch der Datsche, haben die Nutzerinnen und Nutzer die Hälfte der Abbruchkosten zu tragen, ohne dass sie eine Entschädigung für die Errichtung der Baulichkeit beanspruchen können. Wird das Nutzungsverhältnis erst nach Ablauf des 31.12.2022 beendet, ist der Nutzer sogar zur Beseitigung der Datsche auf eigene Kosten verpflichtet.

Die nach dem Recht der DDR begründeten Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke waren faktisch unkündbar. Im Vertrauen auf den Fortbestand ihrer Nutzungsrechte haben Nutzerinnen und Nutzer zum Teil erhebliche Investitionen in der Richtung und Ausbau von Baulichkeiten getätigt. Erholungsgrundstücke im Beitrittsgebiet hatten für ihre Nutzerinnen und Nutzer einen beträchtlichen sozialen, insbesondere ideellen Stellenwert. Diesen haben die noch fortbestehenden Nutzungsverhältnisse im Wesentlichen auch heute noch.

Zur Lösung dieser Problematik war das Land Brandenburg am 13.06.2014 im Bundesrat mit seiner Gesetzesinitiative zu Verbesserungen für Nutzer von Freizeit- und Erholungsgrundstücken erfolgreich. Die Kammer gab für eine

Änderung des Schuldrechtanpassungsgesetzes grünes Licht.

Der Gesetzentwurf sieht nunmehr gegenüber dem Bundesrecht zwei wesentliche Verbesserungen für die Nutzer von Erholungsgrundstücken vor.

Zum einen soll der Kündigungsschutz um 3 Jahre bis zum 03.10.2018 verlängert werden. Zum anderen sollen die Datschennutzer von den Kosten für den Abbruch des von ihnen errichteten Wochenendhauses grundsätzlich freigestellt werden. Nur in besonderen Härtefällen soll sich der Nutzer an den Abrisskosten beteiligen müssen.

Nunmehr ist der Deutsche Bundestag am Zuge, um diesen Gesetzesentwurf des Bundesrates vom 15.08.2014 zu bestätigen. In diesem Falle würden im Interesse der Nutzerinnen und Nutzer die in der DDR begründeten Nutzungsverträge zur Überleitung in das Miet- und Pachtrecht des BGB sozialverträglich gestaltet und zeitlich ausgedehnt sowieso die Nutzerinnen und Nutzer nicht mehr in der jetzigen Regelung über Gebühr mit einer Kostentragungspflicht bei den Abbruchkosten belastet.

René Illgen
Rechtsanwalt

Wohnungseigentumsrecht

Recht auf bauliche Veränderungen kraft Sondernutzungsrechts?

Gesetzliche Regelungen zur Einräumung, Ausgestaltung und den Grenzen von Sondernutzungsrechten finden sich im WEG nicht. Nach einhelliger Meinung (vgl. Bärmann/Seuß - Schneider, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Auflage 2013, Rn. 390 ff.) wird zumindest

- das Sondernutzungsrecht einem Sondereigentümer an bestimmten Bereichen des Gemeinschaftseigentums
- kraft schuldrechtlicher oder dinglicher Vereinbarung aller Eigentümer eingeräumt und

- umfasst die Befugnis zur alleinigen Nutzung unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer.

Gegenstand zahlreicher gerichtlicher Entscheidungen ist jedoch die Frage, ob das Sondernutzungsrecht auch die Befugnis beinhaltet, den Sondernutzungsbereich baulich umzugestalten. Nach überwiegender Meinung besteht hierzu - wie grds. im Bereich des Gemeinschaftseigentums wegen § 22 Abs. 1 WEG - keine Befugnis.



Die Zustimmung der anderen Eigentümer zu baulichen Veränderungen kann jedoch sowohl ausdrücklich in der Einräumung des Sondernutzungsrechts geregelt als auch konkludent erteilt werden. Der BGH unterstellt eine solche Zustimmung, „...soweit bauliche Veränderungen Eingang in die Beschreibung des Sondernutzungsrechts gefunden haben oder wenn sie nach dem Inhalt des jeweiligen Sondernutzungsrechts üblicherweise vorgenommen werden und der Wohnungseigentumsanlage dadurch kein anderes Gepräge verleihen...“, BGH Urteil vom 02.12.2011, Az. V ZR 74/11. Jeder Einzelfall ist gesondert zu betrachten, vgl. Dötsch in Beck'scher Onlinekommentar WEG Stand 01.05.2014, § 15 Rn. 369 m. w. N..

Wird bspw. ein Sondernutzungsrecht an einer **Gartenfläche** eingeräumt, umfasst dies auch die Befugnis zur gärtnerischen Nutzung, also zur Anlegung von Gemüsebeeten, eine Schaukel oder Gartenmöbel aufzustellen – aber nicht zu Änderungen des Gesamtbildes der Anlage, vgl. Bärmann / Klein, WEG 12. Auflage 2013, § 13 Rn. 98 m. w. N. Letzteres – und damit unzulässig ohne gesonderte Zustimmung aller betroffenen Eigentümer – wäre die Errichtung von Gartenhäusern oder Carports (vgl. ders. ebd.), die Errichtung einer Gabionenwand (LG Frankfurt / M., ZWE 2014, 221), einer Pergola (LG Frankfurt / M., ZWE 2014, 327), eines Pools oder eines Pkw-Stellplatzes, vgl. Bärmann/Seuß/Schneider, 6. Auflage 2013,

Rn. C 407 ff.; eines Skulpturengartens (LG Hamburg ZWE 2013, 265). Sehr umstritten ist, ob ein Zaun errichtet werden darf, vgl. Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 2010, Rn. 127; LG Itzehoe Az. 11 S 26/10. In jedem Falle müsste dieser aber ortsüblich und angemessen gestaltet sein, vgl. OLG Köln Beschluss vom 16.04.2008, Az. 16 Wx 33/08.

Ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz berechtigt nicht zur Errichtung eines Carports, BayObLG NZM 2003, 199, oder sonstiger Abgrenzungen, die Nachbarn beim Einparken stören.

Da das Sondernutzungsrecht kraft Vereinbarung übertragen wird, können in dieser Vereinbarung – meist also in der Teilungserklärung – auch die Pflichten des Sondernutzungsberechtigten (z.B. Übernahme der Kosten- und Lastentragung, der Verkehrssicherungs- sowie der Instandhaltungspflicht) geregelt werden. Ohnedem gilt nämlich weiterhin der Grundsatz der gemeinschaftlichen Kosten- und Lastentragung, da es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt, § 16 Abs. 1 WEG.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Wir befinden uns bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2014 und möchten auf das Problem der Verjährung hinweisen.

Am 31.12.2014 verjähren die Forderungen aus rückständiger Miete des Jahres 2011 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2010.

Bitte prüfen Sie, ob diesbezüglich alle Rückstände bereits tituliert sind. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, wollen Sie uns bitte eine entsprechende Forderungsaufstellung

bis zum 30. Oktober 2014

zukommen lassen.

Um die Verjährung zu unterbrechen, werden wir sodann noch vor Jahresabschluss ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten.

Bei dieser Gelegenheit dürfen wir nochmals an die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten für Forderungen aus einem beendeten Mietverhältnis erinnern. Diese Frist beginnt mit dem Tage, an dem die Herausgabe der Wohnung stattfand.

Bei Vorliegen eines solchen Verjährungsfalls bitten wir vor Übergabe der Unterlagen um Prüfung der aktuellen Wohnanschrift des Schuldners.



Am 3. September 2014 hat ein Team unserer Kanzlei am 9. Firmenlauf Chemnitz teilgenommen. Die 4,8 km-Strecke durch die Chemnitzer Innenstadt haben alle Teilnehmer gemeinsam mit 5000 anderen Firmenläufern in Angriff genommen und gut überstanden. Die Platzierungen sind nicht von Bedeutung, denn im Mittelpunkt standen diesmal Spaß, Gesundheit und Unterhaltung.

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

Verzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Social Media Sign Post	niroworld - Fotolia.com
Wasserzähler	Marem - Fotolia.com
Solar-Carport	arsdigital – Fotolia.com
Achtung Rutschgefahr	Glaser – Fotolia.com