



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

mit vollem Elan
gehen wir ins
Jahr 2020



Thomas Traub

... und fertigen derzeit die Abrechnungen für 2019, so dass Sie als Beiräte möglichst frühzeitig im Anschluss daran die Prüfung vornehmen können.

Wie in jedem Jahr steht auch in diesem Jahr bei 47 Eigentümergemeinschaften mit ca. 3.100 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten die Wiederwahl der VOW auf der Tagesordnung. Wir streben an, von den Eigentümergemeinschaften erneut zum Verwalter bestellt zu werden; Ausnahme: Bei einigen WEG wollen wir die Zusammenarbeit auf unseren Wunsch hin wegen Unwirtschaftlichkeit beenden.

Ca. 90 Prozent der mit Gas versorgten Liegenschaften unseres Verwaltungsbestandes haben sich dem Gaseinkauf-Pool angeschlossen und sparen Kosten für Heizenergie. Die Abnahmemenge des Pools beträgt inzwischen mehr als 50 Mio. kWh. Auch der Stromeinkauf-Pool entwickelt sich gut. Das aktuelle Volumen beim Strom beträgt ca. 3,5 Mio. kWh.

Ab dem 01.01.2020 kommt bei uns eine neue, professionelle wohnungswirtschaftliche Software zum Einsatz, ImmoWare24. Eine moderne IT-Infrastruktur und leistungsstarke Server werden zur Verfügung gestellt und garantieren für einen reibungslosen Betrieb. Datensicherheit, Backups und Updates werden seitens immoware24 umgesetzt und gewährleisten einen hohen Sicherheitsstandard. Die Software funktioniert betriebssystem- und plattformunabhängig auf sämtlichen browserfähigen Endgeräten. Wir kommen somit dem Ziel der Digitalisierung einen großen Schritt näher.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

Zulässigkeit des Betriebens eines Eltern-Kind-Zentrums in einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13.12.2019 entschieden, dass in einer Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, ein Eltern-Kind-Zentrum betrieben werden darf.

Sachverhalt

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft in einer deutschen Großstadt. Ihre Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss. Der Beklagte – ein eingetragener Verein – ist Mieter einer unmittelbar darunter im Erdgeschoss belegenen Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als „Laden mit Lager“ genutzt werden darf. Dort betreibt er ein sog. Eltern-Kind-Zentrum. Dessen Ziel ist es laut Satzung des Beklagten unter anderem, der zunehmenden Isolation von Eltern entgegenzuwirken, die sich aus der Situation der Familien in der Großstadt ergibt. Geöffnet ist das Zentrum montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr. Vormittags findet ein „Mini-Kindergarten“ für Kinder im Alter zwischen 18 und 36 Monaten statt, montags und freitags des Weiteren der Kurs „Deutsch als Fremdsprache“ für Eltern. Nachmittags veranstaltet der Beklagte ein „offenes Spielzimmer“ für Kinder und Familienangehörige

mit Kaffee und Kuchen sowie Spielecke, ferner weitere Kinderkurse (Zeichnkurse, Musikkurse, Zumba Kids). Überwiegend nachmittags finden sog. offene Spielgruppen in verschiedenen Sprachen für Kinder und Eltern statt. Samstags treffen sich von 10.30 Uhr bis 12.30 Uhr die „Scuola Italiana“ für Kinder von 4 bis 6 Jahren und einmal pro Monat von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr die „Girl Scouts“ (Pfadfinderinnen von der zweiten bis zur achten Jahrgangsstufe). Unregelmäßig finden Kinderfeiern, z.B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt.

Bisheriger Prozessverlauf

Die Kläger verlangen von dem Beklagten mit dem Hauptantrag die Unterlassung der Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum. Hilfsweise soll der Beklagte es unterlassen, auf einer näher bezeichneten Außenfläche vor der Teileigentumseinheit Kinderwagen und Fahrräder abzustellen; zudem soll er durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Immissionen in der



Kinderlärm steht unter einem besonderen Toleranzgebot. Der Gesetzgeber setzt klare Signale für eine kinderfreundliche Gesellschaft.

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

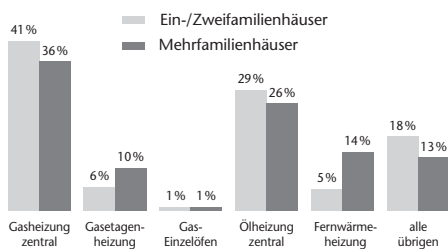
Seit dem 01.12.2019 verstärkt uns **Marie-Sophie Harang (23)** als weitere Assistentin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung.

Wir wünschen der neuen Mitarbeiterin einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Neu: Gebäudeenergiegesetz

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll für Vereinfachungen sorgen. Eine Verschärfung der Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude ist nicht geplant. Das GEG enthält ein Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 – aber mit Ausnahmen. Gas- oder Ölheizkessel mit Baujahr 1991 oder später dürfen höchstens 30 Jahre lang betrieben werden. Auszurangieren sind Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden. Energieausweise müssen künftig auch Angaben zu den CO₂-Emissionen enthalten. Verkäufer oder Makler müssen beim Abschluss eines Kaufvertrages über ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen dem Käufer ein Beratungsgespräch mit einem Energieberater anbieten.

Heizsysteme bei neuen Häusern



Quelle: BDEW

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2020
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Ulf Matzen
Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de
Texte, Quellen, Bilder: Stiftung Warentest, test.de, Zukunft Altbau, Bundesregierung Deutschland, DIW Berlin, Solar Consulting GmbH, Dr. Klein Privatkunden AG, TU Berlin, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, NRU Higher School of Economics St. Petersburg, Universität Hamburg, Destatis, Bundesgerichtshof, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesbank, Pixabay.com
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen, Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Astrid Grabener, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

Wohnung der Kläger einen Pegel von 52 dB (A) nicht überschreiten. Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten vor dem Oberlandesgericht ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Bundesgerichtshof zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof hat der Revision des Beklagten stattgegeben und die Klage im Hauptantrag abgewiesen. Hinsichtlich der Hilfsanträge hat er die Sache an das Oberlandesgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Ein Wohnungseigentümer kann von dem Mieter einer anderen Einheit gemäß § 1004 Abs. 1 BGB Unterlassung verlangen, wenn dieser die Einheit anders nutzt als in der Teilungserklärung vorgesehen. Das gilt zwar dann nicht, wenn die tatsächliche Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört als die erlaubte Nutzung. Geräusche, die von einem Eltern-Kind-Zentrum ausgehen, sind angesichts der dort für gewöhnlich stattfindenden Aktivitäten aber typischerweise lauter und störender als die eines Ladens mit Lager.

Dass die Kläger gleichwohl nicht Unterlassung der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum verlangen können, beruht auf der Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht. Nach dieser Bestimmung sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielflächen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Dies ist regelmäßig auch bei der Prüfung zu beachten, ob eine nach der Teilungserklärung ausgeschlossene Nutzung dennoch zulässig ist, weil sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung, und zwar auch dann, wenn die Teilungserklärung vor dem Inkrafttreten von § 22 Abs. 1a BImSchG errichtet wurde.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Nutzung der Einheiten als Einrichtung i.S.d. § 22 Abs. 1a BImSchG ausdrücklich oder konkludent ausgeschlossen ist. So liegt es beispielsweise, wenn eine Anlage nach der Teilungserklärung als sog. Ärztehaus konzipiert ist; denn die Nutzung einer Einheit als Kindertageseinrichtung widerspricht unabhängig von ihrem Störungspotential dem professionellen Charakter einer solchen Anlage. Zudem steht § 22 Abs. 1a BImSchG

einem Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümer nicht entgegen, wenn die Nutzung als Kindertageseinrichtung auch unter Berücksichtigung der von § 22 Abs. 1a BImSchG gewährten Privilegierung mehr stört als die nach der Zweckbestimmung zulässige. Im Hinblick auf den erhöhten Publikumsverkehr, den eine Kindertageseinrichtung mit sich bringt, wird deshalb eine Wohneinheit regelmäßig nicht zu diesem Zweck genutzt werden dürfen; anders kann es wiederum bei einer Tagesmutter liegen. Diese Ausnahmen liegen hier aber nicht vor, weil es um die Nutzung einer Teileigentumseinheit in einer gemischten Anlage geht, in der sowohl eine Wohnnutzung stattfindet als auch Teileigentumseinheiten vorhanden sind, die als Büros und Läden genutzt werden dürfen.

Das von dem Beklagten betriebene Eltern-Kind-Zentrum ist eine Kindertageseinrichtung bzw. jedenfalls eine „ähnliche“ Einrichtung i.S.d. § 22 Abs. 1a BImSchG. Dem steht nicht entgegen, dass die Angebote teilweise – neben den Angeboten nur für Kinder (Mini-Kindergarten, Zeichenkurse, Musikkurse, Zumba Kids, Scuola Italiana, Treffen der „Girl Scouts“ und unregelmäßig stattfindende Kinderfeiern) – unter Beteiligung von Familienmitgliedern durchgeführt werden (offene Spielzimmer und offene Spielgruppen) und auch den Austausch der Eltern untereinander fördern sollen. Unerheblich für die Anwendung des § 22 Abs. 1a BImSchG ist ferner, dass das Eltern-Kind-Zentrum zusätzlich zu den nach dieser Vorschrift privilegierten Angeboten auch Angebote ausschließlich an die Eltern macht, solange diesen – wie hier – eine nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Der Begriff der Kindertageseinrichtung bzw. einer ähnlichen Einrichtung darf nicht zu eng gefasst werden. Nur ein offenes Verständnis entspricht dem gesetzgeberischen Ziel, durch § 22 Abs. 1a BImSchG eine Privilegierung von „grundsätzlicher Natur“ zu schaffen und vor dem Hintergrund, dass Kinderlärm unter einem besonderen Toleranzgebot steht, ein klares gesetzgeberisches Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft zu setzen. Bleiben die insoweit privilegierten Geräuscheinwirkungen außer Betracht, gehen bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise die mit dem Betrieb des Eltern-Kind-Zentrums verbundenen Störungen nicht über das hinaus, was bei dem Betrieb eines Ladens regelmäßig zu erwarten ist.

Urteil vom 13. Dezember 2019 – V ZR 203/18. Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

Eigenbedarf bei Übergangswohnung?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf wird nicht unwirksam, weil die Person, welche in die Wohnung einziehen soll, während der Kündigungsfrist übergangsweise eine andere Wohnung mietet. Handelt es sich dabei um ein befristetes Mietverhältnis, liegt offensichtlich nur eine Übergangslösung vor. Dies entschied das Landgericht München I.

Es ging dabei um eine Studentin, die von Augsburg nach München hätte pendeln müssen. Ihr Vater hatte ihr für ein Jahr eine kleine Kellerwohnung gemietet, bis die neunmonatige Kündigungsfrist für die vermietete Wohnung abgelaufen war (LG München I, 10.7.2019, Az. 14 S 15871/18).

WEG: Kein Nachbarschutz

Unter den Miteigentümern in einer Eigentümer-gemeinschaft gibt es keinen öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz. Dies musste ein Mann erfahren, der beim Verwaltungsgericht gegen die einem Miteigentümer erteilte Baugenehmigung auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft vorgehen wollte. Auch der Verwaltungsgerichtshof Bayern bestätigte: Unter Miteigentümern sind nur die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes, Vereinbarungen wie die Teilungserklärung und Beschlüsse der Eigentümerversammlung relevant. Ihr Rechtsverhältnis untereinander ist nicht mit dem von Grundstücksnachbarn zu vergleichen. Der richtige Weg führt hier also vor ein Zivilgericht (VGH, 30.9.2019, Az. 9 CS 19.967).

Keine Mietminderung bei Schimmelgefahr

Laut Bundesgerichtshof reicht die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung nicht für eine Mietminderung aus. Geklagt hatten zwei Mieter, die in ihren Wohnungen Wärmebrücken festgestellt hatten, welche unter Umständen zu Schimmel führen können. Nach dem BGH sind Wärmebrücken in den Außenwänden aber kein Wohnungsmangel, solange die Wohnung den zum Bauzeitpunkt geltenden Vorschriften entspricht. In Wohnungen von 1968 bzw. 1971 seien Wärmebrücken üblich und hinzunehmen. Den Mietern sei ein zwei- bis dreimaliges Stoßlüften von zehn bis 15 Minuten pro Tag zumutbar. Bei den betroffenen Wohnungen sei dies zur Vermeidung einer Schimmelbildung ausreichend (BGH, Az. VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

Immobilien 2020: Neues Jahr, neue Regeln und Gesetze



Auch in diesem Jahr treten neue Regeln und Gesetze in Kraft, auf die sich Immobilieneigentümer und Mieter einstellen müssen.

- Grundsteuer: Der Bundesrat hat der Grundsteuerreform zugestimmt. Das dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag, kommunaler Hebesatz – bleibt erhalten. Die neue Grundsteuer soll ab 2025 gelten.
- Energetische Sanierungsmaßnahmen an selbst genutztem Wohneigentum sollen vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 durch einen Abzug von 20 Prozent der Aufwendungen von der Steuerschuld gefördert werden. Dazu gehören die Wärmedämmung von Wänden und Dächern, die Erneuerung der Fenster oder Außentüren sowie die Optimierung bestehender Heizungen.
- Neue Mietwohnungen sind steuerbegünstigt. Investoren können vier Jahre lang zusätzlich jeweils fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung bei der Steuer geltend machen. Insgesamt können Bauherren in den ersten vier Jahren 28 Prozent von der Steuer absetzen. Die Wohnungen müssen mindestens zehn Jahre lang vermietet werden.
- Investitionen in bestehende Gebäude sind ebenfalls steuerbegünstigt, wenn sie zu neuem Wohnraum führen, beispielsweise durch Aufstockung oder Ausbau.

Wohnungsbauprämie steigt

Wer einen Bausparvertrag hat, kann sich freuen: Ab 2021 steigt die Wohnungsbauprämie – auch für bestehende Verträge. Der Bundesrat hat den entsprechenden Änderungen im Wohnungsbau-Prämiengesetz Ende 2019 zugestimmt. Der Fördersatz wird von 8,8 auf zehn Prozent erhöht, die förderfähigen Einzahlungen steigen von 512 auf 700 Euro (Singles) und von 1.024 Euro auf 1.400 Euro (Ehepaare). Gleichzeitig werden auch die Einkommensgrenzen für die Prämienberechtigung hochgesetzt: Von 25.600 auf 35.000 Euro (Singles) und von 51.200 Euro auf 70.000 Euro (Ehepaare). Von der Wohnungsbauprämie profitieren Bausparer, die einen Bausparvertrag zum Bau oder Kauf einer Immobilie oder zur Modernisierung verwenden oder Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft kaufen.

Defizite beim barrierearmen Wohnen

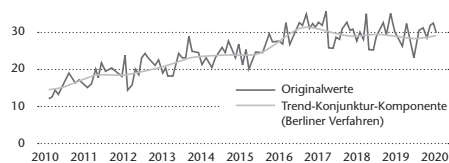
Mehr als jede fünfte Person in Deutschland ist über 65 Jahre alt – da wird altersgerechtes Wohnen immer wichtiger. Das bedeutet: Wohnungen sollten möglichst barrierearm sein. Einen barrierearmen Zugang wies jedoch nach dem Statistischen Bundesamt 2018 nur jede zehnte Wohnung auf. Dazu gehören ein stufenloser Eingang, keine Türschwellen und möglichst breite Türen und Flure. Noch schlechter sieht es bei der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung aus: Barrierearm bedeutet hier genug Platz in Küche und Bad, breite Wohnungs- und Zimmertüren sowie Flure, ebenerdiger Einstieg zur Dusche und das Fehlen von Stufen und Schwellen innerhalb der Wohnung. Nur zwei Prozent aller Wohnungen erfüllen diese Merkmale. Hier gibt es also noch Nachholbedarf. Allerdings ändern sich bereits die Zeiten: Je neuer die Gebäude sind, desto höher ist der Anteil an barrierearmen Wohnungen.

Baustau: Fast 700.000 Wohnungen noch nicht gebaut

In Deutschland gibt es derzeit einen Baustau: 693.000 bereits genehmigte Wohnungen sind nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes noch nicht gebaut. Dies entspricht Bauaufträgen im Wert von neun Milliarden Euro. Als Ursache wird vermutet, dass die Kapazitäten der Bauwirtschaft für den Auftragsumfang nicht ausreichen: Im Jahr 2008 waren im Baugewerbe 666.600 Menschen beschäftigt, im Jahr 2017 waren es 856.200. Im gleichen Zeitraum haben sich jedoch die Auftragsbestände im Wohnungsbau verdreifacht und die Umsätze verdoppelt. Dieser Mangel an Kapazitäten hat auch einen Preisanstieg bei Wartung und Instandhaltung zur Folge: Privathaushalte mussten für Leistungen in diesem Bereich 2018 etwa 26 Prozent mehr bezahlen als 2008. Und das, obwohl der allgemeine Verbraucherpreisindex in diesem Zeitraum nur um 13 Prozent zulegen.

Monatlich genehmigte Wohnungen

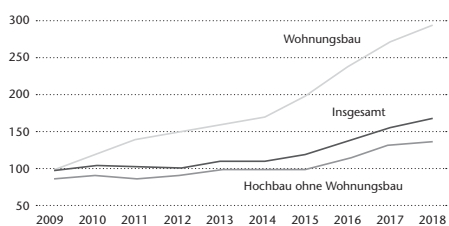
Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



Quelle: Destatis, 2020

Auftragsbestand im Baugewerbe

Volumenindex 2008 = 100



Quelle: Destatis, 2019

43 Prozent erneuerbare Energien

Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg sind die führenden Bundesländer im Bereich erneuerbaren Energien. Der Anteil von Sonne, Wind und anderen regenerativen Quellen an der Deckung des Stromverbrauchs ist in den letzten Jahren gestiegen. 2017 lag er noch bei 36,3 Prozent, im Folgejahr bei 38,2 Prozent, und 2019 lag er bei fast 43 Prozent. Windkraftanlagen an Land trugen mit fast 104 Mrd. kWh den größten Anteil bei. Fotovoltaikanlagen und Biomasse lieferten mit jeweils rund 45 Mrd. kWh ebenfalls einen hohen Anteil.

Mietendeckel stößt auf Widerstand

„Etwas unter dem Deckel halten“, ist eine wenig schmeichelhafte Redensart, wenn man eine Angelegenheit nicht hochkochen will. Wer jetzt den Deckel schließt, erzeugt Druck. Genau das passiert nach der Entscheidung des Berliner Senats für einen Mietendeckel. Die Verantwortlichen haben das vermutlich beabsichtigt; dass die Reaktionen aber so schnell kommen, wohl eher nicht. Das Bundesinnenministerium hält den Mietendeckel für verfassungswidrig. Das Land Berlin sei „kompetenzrechtlich gehindert“, ein solches Gesetz zu beschließen, denn der Bund habe eine Mietpreisbegrenzung bereits „umfassend und abschließend geregelt“.

Weitere Reaktionen kommen von direkt betroffenen Praktikern: Deutsche Wohnen, mit mehr als 100.000 Wohnungen einer der größten Wohnungseigentümer Berlins, will Sanierungen und Investitionen von einer Milliarde Euro überprüfen. Der Konzern beruft sich unter anderem auf „Abwertungen“ seines Immobilienbestandes infolge des Mietendeckels und dadurch auf ein geringeres Budget für Investitionen. Der Tagesspiegel zitiert die Konzernspitze: „In Übereinstimmung mit vielen Rechtsgutachten und Stellungnahmen (...) gehen wir davon aus, dass das geplante Gesetz zum Mietendeckel verfassungswidrig ist.“

Schwerwiegender erscheint die Reaktion von Genossenschaften, die bekanntermaßen für erschwinglichen Wohnraum sorgen und dämpfend auf Mietsteigerungen wirken. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz und die bWV, „bauen wohnen vertrauen“, steigen aus wichtigen Neubauprojekten auf den Buckower Feldern in Neukölln aus. Sie könnten sich wegen des Mietendeckels weitere Neubauten nicht leisten. Überdies befürchten die Vorstände, dass der Mietendeckel – wie bereits im Fall der Mietpreisbremse – nicht nach fünf Jahren wieder abgeschafft werde.

Wer ist zuständig für die Beseitigung von Bauschutt



Bauschutt gehört nicht in den Mülleimer. Für kleinere Mengen von ausgebautem Bauabfall sind die lokalen Abfallverwertungen zuständig.

Reiner Bauschutt besteht aus wiederverwertbaren mineralischen Materialien. Dazu gehören Beton, Backsteine, Fliesen, Glasbausteine, Keramik, Klinkersteine, Mörtelreste, Sand und Ziegel. In der Praxis wird meistens Baumischabfall entsorgt. Der kann zusätzlich Folien, Gipskartonplatten, Glas, Holz, Kabel, Kunststoffe und Metalle enthalten. Weil der Entsorgungsbetrieb den Baumischabfall sortieren muss, ist die Abgabe von Baumischabfall teurer als die von reinem Bauschutt. Es lohnt sich, den Bauschutt vor der Abgabe zu sortieren. Auf größeren Baustellen sorgen auf Baustoffrecycling spezialisierte Fachunternehmen für den Abtransport von Bauschutt.

In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Koblenz wollte ein Bauunternehmer offenbar die Kosten für die fachgerechte Entsorgung sparen. Er lagerte den anfallenden Bauschutt im Keller des Umbauobjektes und mauerte ihn anschließend ein. Der neue Eigentümer des Grundstücks verlangte die Beseitigung des Bauschutts vom vorigen Eigentümer. Der berief sich allerdings darauf, dass er von dem Bauschutt im Keller nichts gewusst habe.

Das Gericht (OLG Koblenz, 12.09.2019, 1 U 350/19) entschied: Das Lagern von Bauschutt im Keller durch einen Dritten stellt eine beseitigungspflichtige Eigentumsbeeinträchtigung dar. Der ehemalige Eigentümer hatte das weder beauftragt noch hatte er Kenntnis von dem Vorgehen des Bauunternehmers. Daher trifft die Beseitigungspflicht nicht den Voreigentümer. Ein Beseitigungsanspruch war unter mehreren Gesichtspunkten nicht gegeben: Das Gericht verneinte die Störereigenschaft des vorigen Eigentümers und verwies darauf, dass dieser mit der Eigentumsübertragung auch Besitz und Eigentum an dem eingemauerten Bauschutt verloren hat.