

Wer zu hoch bauen will, kann tief fallen

Die Umsetzung von Bauprojekten ist komplex geworden, wie ein aktueller Fall aus Berlin zeigt. Ohne das Einverständnis von Nachbarn drohen Bauherren schnell Konflikte.

TEXT MARTIN GERTH



Ohne Fundament Nachbarn können ein Projekt stoppen, bevor gebaut wird

Immobilieninvestor Abris Lelbach scheiterte an einem Potsdamer Segelverein. Die Segler hatten gegen sein Bauvorhaben, ein mehrstöckiges Wohngebäude am Berliner Wannsee, geklagt. Jetzt entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass die Genehmigung der zuständigen Baubehörde rechtswidrig war (4 C 7.17). Die Richter bemängelten, dass sowohl die Zahl der Etagen als auch die Dimension des Baus deutlich vom Bebauungsplan der Gemeinde abweichen. Eine Baubehörde dürfe sich jedoch nicht über solche elementaren Vorgaben hinwegsetzen.

Der Fall zeigt, dass ein positiver Bescheid der Baubehörde keine Garantie dafür ist, dass ein privater Bauherr sein Projekt letztlich umsetzen kann. Bauwillige sollten den Bebauungsplan der Gemeinde und die Bauordnungen der Länder beachten.

Das ist alles andere als einfach. Denn inzwischen ist die Zahl der Vorschriften im

Baurecht auf 20 000 angewachsen. Die Bundesländer bestimmen beispielsweise die Mindestabstände zwischen dem Neubau und der Grundstücksgrenze zum Nachbarn. Meist legen sie den Mindestabstand bei drei Metern fest. Nur Baden-Württemberg und Hamburg sind mit 2,5 Metern etwas großzügiger.

Die Kommunen definieren unter anderem die maximale Zahl der Geschosse, die Höhe des Gebäudes sowie das Verhältnis zwischen Grundfläche und der Gesamtläche der Geschosse. An solchen Vorgaben ist letztendlich auch der Investor in Berlin gescheitert.

Nachbarn einbinden

„Ein Bauherr kann sich zwar von einigen Vorgaben des Bebauungsplan befreien lassen“, sagt Michael Terwiesche, Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei der Kanzlei GTW in Düsseldorf. Das Bauvorhaben dürfe jedoch nicht die Grundzüge des Plans infra-

ge stellen. Dazu gehörten beispielsweise die Zahl der Geschosse. Liege ein Verstoß vor, könne jeder Nachbar, der sich in diesem Areal an die gleichen Vorgaben halten müsse, dagegen klagen. Besser sei es, zumindest die unmittelbaren Nachbarn über das Vorhaben zu informieren und sich von ihnen eine Verzichtserklärung unterschreiben zu lassen. Damit verlören sie ihr Recht, gegen das Bauvorhaben zu klagen, so Terwiesche.

Ganz auf der sicheren Seite sind Bauherren, die buchstabengetreu die Vorgaben der Gemeinde einhalten. Dann haben auch Klagen der Nachbarn keine Chance. Es ist daher sinnvoll, dass sich der Architekt vor Beginn der Feinplanung mit der Baubehörde abspricht und notfalls einen Rechtsexperten hinzuzieht.

Gibt es keinen Bebauungsplan, gelten die Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft als Maßstab. Höher oder dichter als nebenan dürfen Bauherren in der Regel auch nicht planen.

Schnellgericht

■ **Steuerbetrug** Einem Apotheker, der Steuern von insgesamt fast 240 000 Euro hinterzogen hat, darf die Geschäftserlaubnis entzogen werden. Die Taten offenbarten eine mangelhafte Rechtstreue (Verwaltungsgericht Aachen, 7 K 5905/17). ■ **Abwasser** Ein Grundstückseigentümer kann nicht erstmals nach 20 Jahren zur Zahlung eines Abwasserbeitrags an die Gemeinde verpflichtet werden. Eine so späte Festsetzung verstoße gegen den Grundsatz, wonach Belastungen klar

und vorhersehbar sein müssten (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, 2 S 143/18). ■ **Krankenversicherung** Es stellt keine unzulässige Altersdiskriminierung dar, dass Rentner nur bei Erreichen bestimmter Vorversicherungszeiten in die Krankenversicherung der Rentner wechseln können (Sozialgericht Stuttgart, S 11 KR 3012/16). Privatversicherten dürfe im Ruhestand der Zugang zur gesetzlichen Krankenversicherung verwehrt werden.

Schenkungsteuer

Nachteil bei Übertrag eines Erbbaurechts

Ein Erbbaurecht ermöglicht es, auf dem Grundstück eines anderen Eigentümers zu bauen. Der Bauherr zahlt dafür einen Erbbauzins. Als Eheleute ihr Erbbaurecht an andere übertragen, gingen die Empfänger davon aus, dass bei der Schenkungsteuer die künftig zu zahlenden Zinsen steuersparend berücksichtigt würden. Das aber ist nicht der Fall (Finanzgericht Münster, 3 K 621/16 Erb). Der Zins sei keine Gegenleistung für den Übertrag, sondern Teil des Erbbaurechts. Revision ist möglich.

Kreditwiderruf

Autokauf wird rückgängig gemacht

Haben Autokäufer den Kredit einer Autobank genutzt und wurden fehlerhaft über ihr Widerrufsrecht informiert, können sie ihr Auto womöglich noch Jahre später zurückgeben, bekommen alle Kreditraten erstattet und müssen keinen Wertersatz zahlen (Landgericht Ravensburg, 2 O 259/17, nicht rechtskräftig). Andere Gerichte gingen bisher zumindest von Wertersatz aus.

Aktien

Steuervorteil durch Verkauf in Etappen

Eine Frau schenkte ihren Töchtern Aktien des Unternehmens, bei dem sie Aufsichtsrat war. Die Töchter verkauften diese an einen Vorstand. Der Gewinn blieb steuerfrei, weil er den Grundfreibetrag nicht überschritt. Hätte die Mutter direkt an den Vorstand veräußert, wäre Steuer angefallen. Der Bundesfinanzhof stellte vorerst trotzdem keinen Gestaltungsmissbrauch fest (IX R 19/17). Die Vorinstanz müsse jedoch nochmals prüfen, ob der Kettenverkauf womöglich von Anfang an geplant war.

§

Recht einfach

Onlinebewertungen

Nutzerkommentare über Restaurants, Ärzte oder Geschäfte im Netz werden immer wichtiger, sind aber mitunter heftig umstritten.

Zahnärztin Eine Frau bekam Zahnprothesen. Doch mit dem Ergebnis war sie nicht zufrieden. Auf einer Bewertungsseite im Internet rügte sie, die Ärztin habe „auf Aufklärung verzichtet“, ihre Prothesen seien „zum Teil falsch“. Die Zahnärztin wollte das so nicht stehen lassen und klagte gegen das Portal. Das Landgericht Essen verurteilte es dazu, die Aussagen zu löschen (9 O 254/17). Doch die Betreiber legten Berufung ein. Das Oberlandesgericht Hamm änderte das Urteil. Die Zahnärztin habe anhand der Patientenakte ausreichend belegt, dass sie die Patientin beraten habe. Daher muss die Aussage, sie verzichte auf Aufklärung, gelöscht bleiben. Dass die Prothesen falsch seien, dürfe hingegen veröffentlicht werden. Die Patientin hatte das detailliert dargelegt und sich auf die Aussage zweier anderer Zahnärzte gestützt, die die

Arbeit der Kollegin „falsch“ genannt hatten (26 U 4/18).

Orthopäde Auch ein Mann mit Rückenschmerzen war von seinem Arzt enttäuscht. Er gab ihm auf einem Bewertungsportal die Note sechs und monierte, der Mediziner nehme sich keine Zeit, sondern kassiere die Patienten nur schnell ab. Der Arzt sei „inkompetent“ und ein „Reinfall“. Der so kritisierte Arzt wollte, dass das Portal die Bewertung löscht, und zog vor Gericht. Das Oberlandesgericht Dresden folgte dem nur teilweise. Das Portal muss lediglich die Aussage löschen, der Arzt nehme sich keine Zeit und kassiere schnell ab. Der Patient könne das nicht beweisen. Mit der Note sechs, der Bezeichnung „Reinfall“ und dem Attribut „inkompetent“ müsse der Arzt aber leben. Dies sei von der Meinungs-freiheit gedeckt (4 U 1403/17).

Gastwirt Eine Google-Nutzerin bewertete ein Gasthaus mit nur einem von fünf möglichen Sternen. Einen Kommentar zu ihrer schlechten Bewertung verfasste sie nicht. Der Gaststätten-Betreiber beschwerte sich bei Google. Die angebliche Kundin habe sein Gasthaus nie besucht. Auf Rechnungen tauche ihr Name nicht auf, und kein Mitarbeiter könne sich an sie erinnern. Doch das Unternehmen unternehme nichts. Der Wirt klagte. Vor dem Oberlandesgericht Hamburg bekam er recht. Der Internetkonzern hätte seinen Einwand, die Bewerterin habe das Gasthaus nie besucht, prüfen müssen. Weil Google das nicht getan habe, sei davon auszugehen, dass die Nutzerin nie da war. Dass sie trotzdem eine Bewertung abgegeben habe, verletze die Persönlichkeitsrechte des Wirts. Google muss die Kritik löschen (324 O 63/17).



MARKUS BUCHBERGER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
und Professor für Sportrecht

Firmenlauf ist nicht immer Betriebs-sport

Herr Buchberger, viele Angestellte nehmen im Sommer an Firmenläufen teil. Gelten diese als Betriebs-sport, bei dem sie gesetzlich unfallversichert sind?

Nur dann, wenn ein Firmenlauf nicht der Fitness der Teilnehmer dient, sondern der Verbundenheit im Unternehmen. Die Teilnahme muss in Absprache mit der Unternehmensleitung organisiert werden und allen Mitarbeitern offenstehen. Umstritten ist, wie viele Angestellte teilnehmen müssen: Bei 20 Prozent der Belegschaft wird es keine Probleme geben, dann auch bei Unfällen auf dem Weg zum Event nicht.

Gilt der Schutz bereits, wenn Angestellte für den Lauf gemeinsam trainieren?

Das Training wird kaum als Betriebs-sport angesehen werden. Gerichtsentscheidungen dazu liegen aber noch nicht vor.

Wann ist eine Betriebs-sportgruppe gesetzlich versichert?

Betriebs-sport soll körperliche Belastung ausgleichen, die durch die Berufstätigkeit entsteht. Er sollte regelmäßig stattfinden und grundsätzlich auf Mitarbeiter beschränkt sein. Wettkämpfe gegen andere Teams müssen die Ausnahme bleiben.