



Ab nach draußen Rechtsfragen rund um die Immobilie im Frühjahr

Jede Jahreszeit bringt für Haus- und Grundbesitzer ihre Besonderheiten mit sich. Im Sommer geht es um Freizeit und Erholung im Garten, im Herbst um die Ernte von Früchten und das Laubsammeln, im Winter um die Verkehrssicherungspflichten bei Schnee und Eis. Und im Frühjahr? Da wagen sich viele erstmals wieder für längere Zeit nach draußen.

Natürlich sind damit gelegentlich auch Rechtsfragen verbunden. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile dazu gesammelt – vom verbotenen Einblick in den Nachbarsgarten bis zum zugewachsenen Verkehrsschild, das ein Grundstückseigentümer von den Zweigen befreien muss.

Ein Klassiker beim Gartenstreit sind Baumwurzeln, die von einem Grundstück auf das andere wachsen und deswegen als Belästigung empfunden werden. In Rheinland-Pfalz sah ein Nachbar deswegen die Nutzbarkeit seines Grundstücks stark eingeschränkt. Wegen aus dem Boden herausragender Wurzeln konnte er zum Beispiel den Rasen nicht mehr mähen. Ihm wurde gestattet, zur Selbsthilfe zu greifen und die Wurzeln einer Fichte zu kappen. Das Landgericht Frankenthal (Aktenzeichen 2 S 132/20) sah dies als berechtigt an – und zwar selbst dann, wenn danach ein Absterben des Baumes drohe.

In Kleingartenparzellen richten es sich die Pächter gerne so gemütlich wie möglich ein. Manchmal übertreiben sie es aber damit. So baute sich ein Pächter einen Ofen mit Edelstahlkamin ein. Den musste er auf Antrag des Verpächters und Anordnung des Amtsgerichts Brandenburg (Aktenzeichen 31 C

288/20) wieder entfernen. Eine solche Feuerstätte weise auf eine unzulässige Dauernutzung der Laube hin, hieß es im Urteil.

Wer als Mieter einen Antrag auf bestimmte Umbauten stellt, der sollte sich auch im Bereich dessen bewegen, was er beantragt hat. Das war bei einem Fall in Hessen nicht so. Dort hatte ein Mieter die Genehmigung für den Bau eines „Biotops mit kleiner Teichanlage“ eingeholt, dann aber ein betoniertes Schwimmbecken errichtet. Das Oberlandesgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2 U 9/18) verpflichtete ihn zum Rückbau.

Niemand wird bestreiten, dass ein Balkon mit Gartenblick eine reizvolle Angelegenheit sein kann. Doch was ist davon zu halten, wenn solche Balkone nachträglich angebaut werden sollen, obwohl es bereits kleine Balkone gibt, die in eine andere Richtung zeigen? Ist das dann eine Luxussanierung? Das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-09 S 34/18) verneinte dies auf die Klage einer Wohnungseigentümerin hin. Es handle sich hier um eine Verbesserung des Wohnwerts.

Eines mag so gut wie niemand: wenn ihm die Nachbarn von außen in die Wohnung blicken können. Das war aber der Fall, als ein Wohnungseigentümer eine Gartenterrasse errichtet hatte. Von ihr aus waren genau solche Blicke zur Nachbarfamilie möglich. Das Amtsgericht Sinzig (Aktenzeichen 10a 8/18) war der Überzeugung, die Nachbarn hätten um ihre Zustimmung gebeten werden müssen. Liege diese nicht vor, komme nur die Entfernung der Terrasse in Frage.

Manchmal ist es schon recht kompliziert mit Vereinbarungen unter Nachbarn. Der Besitzer einer zu hohen Thuja-Hecke an der Grundstücksgrenze hatte versprochen, dass er die Hecke zurückschneiden werde. Er tat es nicht, wartete ab und berief sich später darauf, inzwischen sei die Verjährung eingetreten. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 242 C 24651/17) akzeptierte das nicht. Die zwischenzeitliche Anerkennung des Rückschnitts habe die noch nicht abgelaufene Verjährungsfrist neu beginnen lassen.

Straßenschilder auf öffentlichem Grund gehen im Regelfall die Bewohner der daneben liegenden Anwesen nichts an. Eine Ausnahme: Wachsen Sträucher und Büsche vom Grundstück aus in Richtung Schild und verdecken dieses, dann muss diese Störung der öffentlichen Sicherheit beseitigt werden. So ordnete es das Verwaltungsgericht Greifswald (Aktenzeichen 3 A 1417/20) an.

Nicht nur Haus-, sondern auch Wohnungsbesitzer haben die Möglichkeit, eine (kleine) Solaranlage zu errichten. Im letztgenannten Falle kann das auf dem

Balkon geschehen. Das Amtsgericht Stuttgart (Aktenzeichen 37 C 2283/20) gestattete dies einem Mieter. Die Bedingungen: Die Anlage müsse baurechtlich zulässig, von einem Fachmann installiert, leicht rückbaubar und optisch nicht störend sein.

Ein ungewöhnlicher Fall der Störung durch einen Baum spielte sich in Rheinland-Pfalz ab. Dort machten Nachbarn geltend, der wuchtige Baum auf öffentlichem Grund störe ihren Satellitenempfang. Deswegen sei Schadenersatz für die Verlegung der Anlage fällig. Das Landgericht Koblenz (Aktenzeichen 6 S 204/18) erkannte keine unzumutbare Beeinträchtigung, gegen geltende Rechtsnormen wie Nachbar- und Baurecht werde nicht verstoßen.



TWEET: Wenn es wieder alle ins Freie zieht: Gerichtsurteile zum Thema Immobilie und Frühjahr