

Justitia im Grünen - Richter müssen häufig über Garten-Streitigkeiten urteilen

**Wenn man endlich wieder zum Kaffeetrinken auf der Terrasse sitzen, auf dem Rasen im Vorgarten Fußball spielen und überhaupt das halbe Wochenende im Freien verbringen kann, dann empfinden das die meisten Menschen als angenehm. Der Haken daran: Viele dieser Freizeitaktivitäten sind mit Geräusch- oder Geruchsentwicklung verbunden ...
**

Wenn man endlich wieder zum Kaffeetrinken auf der Terrasse sitzen, auf dem Rasen im Vorgarten Fußball spielen und überhaupt das halbe Wochenende im Freien verbringen kann, dann empfinden das die meisten Menschen als angenehm. Der Haken daran: Viele dieser Freizeitaktivitäten sind mit Geräusch- oder Geruchsentwicklung verbunden und stoßen deswegen bei den Nachbarn auf Protest.

Der äußerst ungepflegte Zustand einer Immobilie kann eine Minderung der monatlichen Mietzahlungen rechtfertigen. Das ist herrschende Rechtsmeinung. Dazu zählen unter Umständen auch vor sich hinrostende, für jedermann sichtbare Metallteile. Ein Kläger monierte vor dem Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 223 C 6/05), dass die Außengeländer vor den Fenstern und das Geländer der Terrasse in Richtung Garten hin deutliche Rostspuren zeigten. Der zuständige Richter betrachtete das als "einen nicht unerheblichen optischen Mangel".

Weniger um den Augenschein als um den Geruchssinn ging es bei einem Disput unter Nachbarn. Der eine betrieb einen Kaminofen, dessen Rauch es dem anderen regelmäßig unmöglich machte, seinen Garten und seine Terrasse zu nutzen. Nicht einmal die Fenster konnte er öffnen. Das sei niemandem zuzumuten, entschied das Landgericht Dortmund (Aktenzeichen 3 O 29/08). Dem Betreiber des Kaminofens wurde deswegen untersagt, an mehr als acht Tagen pro Monat für jeweils fünf Stunden einzuschüren. So lange das der Fall sei, könne man noch von einem erlaubten "gelegentlichen" Betrieb des Ofens sprechen, darüber hinaus nicht mehr.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Themenkomplex vor. Die einzelnen Fälle zeigen, wie vielfältig der Garten-Streit sein kann. Das eine Mal geht es um die Kosten für die Baum-Beschneidung, das andere Mal um Hunde, die aus ihrem Käfig ausgebrochen sind und einen Polizeieinsatz nötig machen.

Manche Menschen haben eine gewisse Neigung, sich über ihr eigenes Refugium hinaus auszubreiten - also einen Platz zu beanspruchen, der ihnen eigentlich nicht zusteht. So hatte eine Familie im Rheinland entlang eines Durchfahrtsweges mehrere Blumentöpfe, einen Tisch und Stühle aufgestellt, obwohl ihnen ausdrücklich kein Garten mitvermietet worden war. Die Betroffenen verfügten zwar über eine Terrasse, aber das reichte ihnen offensichtlich nicht. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 10 S 9/11) betrachtete die "Belagerung" des Weges mit Mobiliar als "einen vertragswidrigen Gebrauch" der Mietsache und untersagte für die Zukunft derartige Aktionen. Die bereits herumstehenden Gegenstände mussten entfernt werden.

Selbst unter Fachleuten wird diskutiert, wie stark man Bäume zurückschneiden sollte, damit sie besser austreiben. Eine derartige Streitfrage beschäftigte eines Tages auch eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern. Es ging um das Beschneiden von Esskastanien, Eschen und Nussbäumen. Die Mehrheit hatte ein ziemlich radikales Vorgehen beschlossen, wogegen sich ein Mitglied zur Wehr setzte. Seine Begründung: Das vorgesehene Zurechtstutzen sei völlig übertrieben und verstoße sogar gegen die Baumschutzsatzung. Das Amtsgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 290a C 6777/08) sah es ebenso und erklärte den Beschluss der Mehrheit für ungültig. Es gehe beim Beschneiden schließlich darum, einem Baum "eine möglichst natürliche und artgerechte Entwicklung seiner Krone zu ermöglichen".

Auch die Kosten für die Pflege von Bäumen, Sträuchern und Blumenrabatten liefern immer wieder Anlass zum Streit. Längst nicht alle Ausgaben kann der Eigentümer auf die Mieter umlegen. Ein Grundstücksbesitzer forderte von seinem Mieter, für das Fällen eines vom Sturm geschädigten Baumes aufzukommen. Das Landgericht Krefeld (Aktenzeichen 2 S 56/09) lehnte das ab. Es habe sich hier um "ein singulär schweres Ereignis" gehandelt, nämlich einen Jahrhundertsturm. Deswegen komme eine finanzielle Beteiligung des Mieters an den Fällkosten nicht in Frage. Das könne höchstens in anderen Regionen der Fall sein, in denen öfter mit schweren Naturkatastrophen zu rechnen sei.

Etwas kompliziert ist die rechtliche Lage, wenn ein Grundstücksbesitzer den Mietern die bisher gestattete oder zumindest geduldete Nutzung eines Gartens plötzlich verbieten will. Das war in Berlin der Fall, wo letztlich das Amtsgericht Pankow-Weißensee (Aktenzeichen 9 C 359/06) entscheiden musste. Die Justiz ging von einem vertraglichen Recht der Mieter aus, denn bereits das Vorhandensein solcher Anlagen sei ein Hinweis auf die Erlaubnis zur Benutzung. Eine wirksame Kündigung liege nicht vor. Es dränge sich hier der konkrete Verdacht auf, so hieß es im Urteil, dass neu zuziehende, besser zahlende Mieter den Garten für sich erhalten und die Alteingesessenen nur noch von ihren Fenstern aus zuschauen sollten.

Manchmal liegen Nachbarn so heftig im Streit miteinander, dass sie sich nach Kräften schikanieren. Diesen Eindruck hatte ein Grundstücksbesitzer, als sein Nachbar einen großen Holzschuppen unmittelbar an sein eigenes Anwesen angrenzend aufstellen ließ. Das Gebäude raubte dem Betroffenen die freie Sicht auf Wiesen und Wälder. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen waren allerdings eingehalten worden. Trotzdem sprach sich der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 8 S 98/08) gegen den Schuppen aus. Dem Nachbarn hätten angesichts seines eigenen großen Grundstücks viele Möglichkeiten offen gestanden, das Gebäude anderweitig aufzustellen. Die konkrete Platzierung müsse man als einen Verstoß gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme betrachten.

Mehrere Deutsche Doggen sorgten auf einem Grundstück in einer rheinland-pfälzischen Gemeinde für Unruhe. Sie hatten sich aus dem Zwinger befreien können und liefen frei herum. Nachbarn alarmierten die Polizei, weil sich die Hunde mit den Vorderpfoten auf eine Begrenzungsmauer aufstützten und man befürchten musste, dass sie bald Reißaus nehmen würden. Die Polizeibeamten riefen nach ihrem Eintreffen die Tochter des Hundebesitzers, um die Tiere wieder in den Zwinger zurück zu bringen. Der Doggenzüchter erhielt anschließend eine Rechnung in Höhe von 141,25 Euro für den Polizeieinsatz. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 5 K 256/11.NW) entschied auf seine Beschwerde hin, dass er tatsächlich bezahlen müsse. Es hätten hier genügend Verdachtsmomente für ein Einschreiten der Beamten vorgelegen, etwa ein aggressives Verhalten der Hunde.

Kontakt:

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband
Friedrichstraße 83
10117 Berlin

Dr. Ivonn Kappel
- Presse-Referentin -
Telefon: 030 / 20225 - 5398
Telefax: 030 / 20225 - 5395

E-Mail: Ivonn.Kappel@dsgv.de

Sekretariat:

Gerda Paulitz

Telefon: 030 / 20225 - 5386

E-Mail: Gerda.Paulitz@dsgv.de

lbs