

Rechtsurteile zum Nachbarschaftsrecht u.a.

Kostenersatz für das Fällen von Bäumen

Eine Gemeinde hatte den Eigentümer eines Waldes aufgefordert die Standfestigkeit seiner Bäume zu überprüfen und innerhalb einer festgesetzten Frist umsturzgefährdete Bäume zu fällen, nachdem das Staatliche Forstamt feststellte, dass mehrere Bäume nicht mehr standfest waren und auf eine nahe gelegene Gemeindeverbindungsstraße sowie einen angrenzenden Campingplatz zu stürzen drohten. Nachdem der Waldeigentümer dieser formlosen Aufforderung trotz angedrohter kostenpflichtiger Ersatzvornahme nicht nachkam, beseitigte die Gemeinde die Bäume selbst und verlangte Kostenersatz. Dies lehnte das Gericht jedoch ab, weil der Sofortvollzug von der Gemeinde versäumt wurde.

Verwaltungsgerichtshof Mannheim,
Az.: 5 S 1460/03

Kosten für das Fällen von Bäumen

Ist ein Baum so groß geworden, dass er den vermieteten Wohnungen Licht und Luft nimmt, so können die Kosten für das Fällen des Baumes auf die Mieter umgelegt werden.

Zu den Betriebskosten zählen grundsätzlich auch alle Kosten, die mit der Pflege und dem Unterhalt des Gartens zusammenhängen. Dies gilt auch, wenn Bäume wegen ihres Alters, Witterungs- oder Umwelteinflüssen beseitigt werden müssen. Zu beachten ist, dass die Kosten der Fällung dann nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen, wenn sich der Bewohner eines Nachbarhauses wegen Licht- und Sichtmangels beschwert hat.

AG Düsseldorf, Az.: 33 C 6544/02

Einfriedung:

Bei bebauten Grundstücken muss die gemeinsame Grenze mit dem Grundstück eingefriedet werden, das von der Straße aus betrachtet "rechts" liegt (Rechtseinfriedungsgebot). Grundstücksgrenzen, die nicht unter das Rechtseinfriedungsgebot fallen, sind gemeinsam einzufrieden. Einfriedungen bis 1,80 Meter Höhe benötigen keinen Grenzabstand oder Einwilligung des Nachbarn.

Grenzgaragen (bis 36 qm Grundfläche, bis neun Meter Gesamtlänge und bis drei Meter Höhe) sind zulässig ohne bzw. mit verringertem Grenzabstand. Die Zustimmung des Nachbarn ist nicht erforderlich, jedoch muss eine Baugenehmigung vorliegen. Eine Grenzgarage kann auch im nicht überbaubaren Bereich eines Grundstücks errichtet werden.

Immissionen sind nach § 906 BGB "unwägbar Stoffe wie Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme oder Geräusche". Werden sie durch ortsübliche Nutzung eines Grundstücks hervorgerufen, sind sie nach § 906 BGB zu dulden.

Bei wesentlicher Beeinträchtigung kann der betroffene Nachbar einen finanziellen Ausgleich verlangen, wenn die ortsübliche Nutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß beeinträchtigt wird. **Laubfall** stellt als pflanzliche Immission keine unzumutbare Beeinträchtigung dar, so dass Abwehr- und Entschädigungsansprüche verneint werden. Es handelt sich um eine jahreszeitlich beschränkte Einwirkung, die hinzunehmen ist, da für die Beseitigung nur ein geringer Zeit- und Arbeitsaufwand erforderlich ist.

Mauern und sonstige bauliche Anlagen entlang der Grundstücksgrenze sind so einzurichten, dass das Traufwasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder auf andere Weise dorthin gelangt (§ 45 Nds.NachbRG).

Niederschlagswasser gilt als wild abfließendes Wasser. Der Grundstückseigentümer oder der Nutzungsberechtigte dürfen den Abfluss dieses Wassers auf andere Grundstücke nicht verstärken, wenn andere Grundstücke dadurch erheblich beeinträchtigt werden (§ 39 Nds. NachbRG), z.B. durch Pflasterung einer großen Fläche oder einer grenznahen Aufschüttung.

Rücksichtnahme sollte das Verhalten der Grundstücksnachbarn untereinander prägen. Zwar enthalten das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (Nds. NachbRG) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) viele Regelungen, jedoch sind nicht alle Rechtsfragen des Nachbarrechts umfassend geregelt. In diesem Fall greifen die Gerichte auf den Rechtsgrundsatz des "**nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses**" zurück, der auf dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme beruht.

Selbsthilfe bei Überhang: § 910 BGB gestattet die Selbsthilfe, wenn Äste oder Wurzeln über die Grundstücksgrenze wachsen und die Nutzung fremden Eigentums erheblich beeinträchtigen, z. B. durch Schattenwurf, Schrammen an Gebäuden oder Verstopfung von Dachrinnen durch Laubfall. Zuvor muss der Baumbesitzer jedoch schriftlich und unter Fristsetzung aufgefordert werden, Abhilfe zu schaffen.

Wenn es Pflanzen zum Nachbarn zieht!

Eine Wohnungseigentümergeinschaft pflanzte an ihrer Hauswand Efeu. Dieser gedieh so prächtig, dass er auch am Nachbarhaus hochwuchs. Als dann aber eine Fassadenrenovierung anstand, ließ die Wohnungseigentümergeinschaft den Efeu mit seinen Wurzeln an ihrem Haus entfernen. Folge hiervon war, dass die Efeuzweige am Nachbarhaus abstarben. Die Eigentümer des Nachbarhauses verlangten nun von der Wohnungseigentümergeinschaft das Entfernen der abgestorbenen Ranken und wollten ihren Arbeitsaufwand vergütet bekommen. Die Klage hatte Erfolg. Efeu ist in dieser Form "Überwuchs" und stellt eine Beeinträchtigung dar. Dadurch, dass die Pflanzen geduldet wurden, führt dies nicht zum Haftungsausschluss, da diese Duldung nur für die lebende Pflanze galt. Die Gemeinschaft muss daher die Pflanzenreste beseitigen.

Amtsgericht München, Az.: 273 C 17038/02

Natürlicher Ablauf von Niederschlagswasser

Einem Nachbarn ist es zwar verboten, bauliche Anlagen (z.B. Befestigung eines Weges) so zu gestalten, dass Niederschlagswasser auf das Nachbargrundstück geleitet wird, er ist aber nicht verpflichtet, Anlagen auf seinem Grundstück - etwa durch eine Entwässerungsrinne oder durch Verwendung wasserdurchlässigen Betons - so zu gestalten, dass der natürliche Wasserablauf vom Nachbargrundstück ferngehalten wird.

OLG Köln, Az.: 19 U 87/02

Nässe gehört dazu

Wer ein Haus aus dem Jahr 1900 kauft, muss nicht eigens auf feuchte Keller hingewiesen werden!

Alte Häuser, noch zu Kaisers Zeiten gebaut, haben Charme und finden deswegen immer wieder Abnehmer. Doch so schön sie sein mögen, manchmal bringen diese "Antiquitäten" auch Probleme mit sich - zum Beispiel einen feuchten, etwas modrigen Keller. Der Käufer eines solchen Objekts hatte das offensichtlich nicht gewusst, denn er war bass erstaunt, als er bei einer Besichtigung nach der Übernahme mehrere Wasserflecken entdeckte. Der frühere Eigentümer habe ihm diesen schwerwiegenden Schaden arglistig verschwiegen, behauptete er vor Gericht. Deswegen müsse er nun Schadenersatz bezahlen. Die Richter, so der Infodienst Recht und Steuern der LBS, teilten diese Ansicht nicht. Zwar gehörten Feuchtigkeitsmängel in der Regel zu den Punkten, die ein Verkäufer zwingend erwähnen müsse. Bei einem Haus aus dem Jahr 1900 sei das aber nicht der Fall, denn da müsse jedermann mit solchen Schäden rechnen. Von einem Mangel der Kaufsache könne keine Rede sein.

OLG Düsseldorf, Az.: 14 U 11/01

Quelle: www.lbs.de

Haftung für Dachlawine

Befindet sich in einem schneereichen Gebiet neben einem Haus mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad oder sogar mehr als 45 Grad ein öffentlicher Parkplatz, so sind an dem Dach Schneefanggitter anzubringen, unter Umständen auch Warnschilder aufzustellen oder gefährdete Bereiche des Parkplatzes zeitweise ganz zu sperren. Werden vom Hauseigentümer solche Sicherungsmaßnahmen unterlassen, ist er für den entstandenen Schaden verantwortlich.

(Landgericht Ulm, Az.: 1 S 16/06)