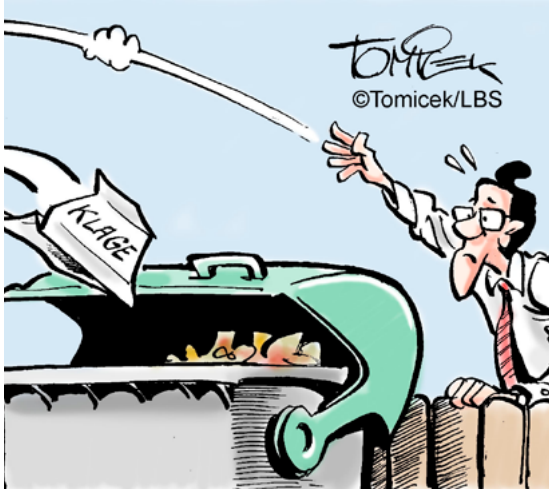
Baukonstruktionen / Bauelemente

Neun Urteile – juristische Grenzfälle: Wenn Gerichte über Mauern, Zäune und dergleichen entscheiden müssen

Menschen reagieren dann besonders empfindlich, wenn man ihnen zu nahe kommt. Das gilt auch im Immobilienwesen. Oft wird vor Gerichten erbittert gestritten, weil einem Grundstückseigentümer der Nachbar vermeintlich mit seiner Grenzbepflanzung zu nahe gerückt ist oder weil die „Demarkationslinie“ auf andere Weise verletzt wurde. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte gesammelt, in denen es um diese Fragen geht. Mal ist es die Mauer, mal der Zaun und mal der Müllcontainer an der Grundstücksgrenze, der für Ärger sorgt.

Hier wache ich!



Einfriedungen sind aber nicht nur da, um die dahinter Wohnenden zu schützen, sondern manchmal auch, um Außenstehende vor Schaden zu bewahren. Zum Beispiel dann, wenn sich ein Hund auf dem Grundstück aufhält. Das Oberlandesgericht Stuttgart (Aktenzeichen 1 U 38/10) musste entscheiden, ob das Schild „Hier wache ich! Betreten auf eigene Gefahr!“ mit der Abbildung eines Hundes ausreicht, um dem Besucher klar zu machen, dass er keinesfalls das Gartentürchen öffnen und das Grundstück betreten soll. Im konkreten Fall konnte man die Klingel nicht anders erreichen. Die Richter waren der Meinung, bei besonders aggressiven Hunden reiche die obige Warnung nicht aus. Hier müsse zum Beispiel die Bissigkeit des Tieres eigens betont werden.

Bissigkeit des Tieres eigens betonen

Verkehrssicherungspflicht

Vorsicht Eis

Der Bürgersteig zählt, was die Verkehrssicherungspflicht betrifft, in der Regel zum Verantwortungsbereich des Anliegers. Gerade im Winter kommt es bei Schnee, Eis und Glätte immer wieder zu Unfällen. Ein Hauseigentümer hatte eine besondere Gefahrenquelle geschaffen, indem er (durchaus ortsüblich) eine Regenwasserableitung vom Dach direkt auf den Bürgersteig führte. Prompt rutschte ein Passant am frühen Morgen auf der daraus entstandenen Eisplatte aus und verletzte sich. Der Hauseigentümer habe seiner Verkehrssicherungspflicht nicht genügt, urteilte das Oberlandesgericht Naumburg (Aktenzeichen 2 U 25/13). Er hätte „neben dem Streuen“ auch noch mit Warnhinweis und eventuell mit Beleuchtung auf die Gefahrenstelle hinweisen müssen.

Hausmauern

Plötzlich „nackt“

Manche Grundstücksbesitzer leben geradezu in Symbiose miteinander, weil ihre Hausmauern unmittelbar aneinander grenzen, teilweise sogar verbunden oder ineinander verzahnt sind. Was geschieht eigentlich, wenn der eine sein Gebäude abreißt und die (nicht isolierte) Mauer des anderen plötzlich „nackt“ da steht? Das musste das Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 11 U 568/08) entscheiden. Es beschloss, dass der Verursacher des Abrisses und damit des Schadens an der gemeinsamen Grenzeinrichtung für eine fachgerechte Isolierung aufkommen müsse.

Parken 1So

Parken auf der Weise

Wenn ein Anwesen nicht genügend nach außen abgesichert ist, dann nehmen sich manche Zeitgenossen ziemliche Freiheiten heraus. So zum Beispiel das Parken auf einer gar nicht dafür vorgesehenen Wiese. Um das zu verhindern, beschloss eine Eigentümergemeinschaft, drei große Findlinge aufstellen zu lassen, die ein Befahren der verbotenen Fläche verhindert hätten. Ein Mitglied der Gemeinschaft klagte dagegen. Die Richter des Amtsgerichts Oberhausen (Aktenzeichen 34 C 94/12) gaben ihm Recht. Das Aufstellen solch wuchtiger Steine stelle eine bauliche Veränderung dar, die nur einstimmig beschlossen werden könne. So blieb der Gemeinschaft als Alternative nur das Anpflanzen von Büschen oder das Aufstellen eines Zaunes.

Hohe Bäume

25 Meter hohe Eschen

Die Fernwirkung von einem Grundstück auf das andere ist nicht zu unterschätzen. So fühlte sich ein Hauseigentümer gestört, weil zwei 25 Meter hohe Eschen, die auf öffentlichem Grund standen, sein Anwesen verschatteten. Der Fall ging bis vor die höchste Instanz, den Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 229/14). Die Juristen entschieden, dass die beiden Bäume bleiben dürften, weil sie keine schwere und unerträgliche Beeinträchtigung darstellten. Außerdem sei die Natur in der Stadt wichtig für die Luft- und Lebensqualität.

Parken 2

Parken auf dem Bürgersteig

Eine vorausgegangene „böse Tat“ führt unter Umständen dazu, dass man sich seiner eigenen Rechte beraubt. So ging es einem Autofahrer, der seinen PKW verbotenerweise auf dem Bürgersteig parkte. Es blieb deswegen nur noch ein schmaler Durchlass von etwa einem Meter. Prompt kam ein siebenjähriges, Rad fahrendes Kind ins Schlingern und verursachte einen Schaden an dem Fahrzeug. Der Halter forderte Ersatz von den Eltern, die ihre Aufsichtspflicht verletzt hätten. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 331 C 5627/09) sah das nicht so. Das habe sich der Betroffene selbst zuzuschreiben, er hätte sein Fahrzeug ja auch ordnungsgemäß parken können.

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN *ENTDECKEN,*
2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:
www.schleswig-holstein.sh/entdecken

Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.
Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!

☐ **Ja,** ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an **abo@schleswig-holstein.sh**.

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:
Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an
abo@schleswig-holstein.sh

Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf www.schleswig-holstein.sh.

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.
Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.
Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.
Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

Fragen, Wünsche oder Anregungen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: info@schleswig-holstein.sh

Schilfgewächs

Grenzbepflanzung

Zwei Nachbarn in Bayern kamen über eine grenznahe Bepflanzung mit Elefantengras ins Streiten. Das Schilfgewächs, das mehrere Meter hoch werden könne, stelle eine Beeinträchtigung dar, meinte der Kläger. Er befürchtete, dass üppiges Wurzelwerk auf seinen Grund herüberwachsen könne, und dass die ausgetrockneten Blätter in der Hitze Feuer fangen könnten. Beides betrachtete das Landgericht Coburg (Aktenzeichen 32 S 23/09) als nicht so dramatisch. Zudem handle es sich bei Elefantengras nicht um Bäume, Sträucher oder Hecken, weswegen die Vorschriften zur Grenzbepflanzung nicht anzuwenden seien.

Müllcontainer

Abfallgerüche

Anwohner eines Altenheims fühlten sich durch ein Müllcontainerhaus an der Grundstücksgrenze beeinträchtigt. Von dort drängen Abfallgerüche herüber, Ungeziefer werde angelockt und die Deckel der Tonnen würden vom Personal auch nicht immer ordentlich geschlossen. Aber das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 3 K 470/15.NW) ließ das Müllhäuschen bestehen. Das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme werde hier nicht verletzt. Die Errichtung des Gebäudes sei sozialadäquat gewesen.

Grenzverlauf?

Bäume gefällt

Wenn der Grenzverlauf zwischen zwei Grundstücken nicht ganz klar ist, dann kann es schon mal zu folgenschweren Irrtümern kommen. So fällte ein Grundbesitzer mehrere Bäume, die die Nutzung des Anwesens störten. Was er nicht wusste: Er hatte auch Bäume aus öffentlichem Besitz geschlagen. Vor dem Oberlandesgericht Oldenburg (Aktenzeichen 5 U 25/14) ging es darum, wer nun dafür haften müsse. Der zuständige Zivilsenat war der Meinung, das sei ein Fall für die Haftpflichtversicherung des Betroffenen, denn hier habe sich ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht.

Dr. Ivonn Kappel
Gerda Paulitz

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung