

Führung / Kommunikation

Neun Urteile zum Wohnzimmer im Freien – Was man bei der Gartennutzung alles bedenken muss

Viele Menschen können es kaum erwarten. Wenn sich nach einem langen Winter die ersten Sonnenstrahlen zeigen und die Temperaturen nach oben klettern, dann wollen sie unbedingt möglichst viel Zeit im Freien verbringen. Wer einen Gartenzugang hat – egal, ob als Eigentümer oder Mieter –, der kann sich glücklich schätzen. Er hat Gelegenheit, das Frühjahr und den Sommer auszukosten.



Doch mit der Freude kommt zumindest manchmal auch der Streit. Denn nicht jede Art der Gartennutzung ist aus Rücksicht auf Nachbarn und Miteigentümer zulässig. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte zu diesem Thema zusammen.

Unter die Rubrik „harmlos“ fällt es, wenn Eltern für ihre Kinder im Garten ein mobiles Spielhaus aufstellen. Eine solche „Immobilie“ kann keinesfalls als bauliche Veränderung bezeichnet werden, denn sie ist normalerweise nicht fest im Boden verankert und auf Dauer angelegt. „Die Grenzen des objektiv Erträglichen“, so das Amtsgericht Flensburg (Aktenzeichen 69 C 41/15) seien hier nicht überschritten. Selbstverständlich kämen bei einem jederzeit abbaubaren Spielhaus auch keine nachbarrechtlichen Normen wie Grenzabstände in Betracht.

Wenn im Garten einer Eigentümergemeinschaft ein großer Baum gefällt werden soll, dann kann die Zustimmung aller Mitglieder erforderlich sein. Das ist zumindest dann so, wenn das Verschwinden des Baumes eine optische Veränderung des Gartens zur Folge haben würde. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 53 S 69/15) urteilte im Falle einer 90-jährigen Roteiche mit

einer Höhe von 28 Metern entsprechend. Der Baum habe einen „prägenden Charakter“ für die ganze Anlage. Er sei auch nicht so krank gewesen, dass er eine Gefahr für die Bewohner dargestellt habe.

Wer als Mieter einen Hund besitzt und diesen gelegentlich in den Gemeinschaftsgarten lässt, der sollte darauf achten, dass er hier nicht regelmäßig sein Geschäft verrichtet. Ein Hausbewohner mit einem mittelgroßen Mischling hielt sich nicht daran. Auch eine Abmahnung, den Hundekot zu entfernen, beeindruckte ihn nicht. Deswegen bestätigte das Amtsgericht Steinfurt (Aktenzeichen 4 C 171/08) die fristlose Kündigung des Mieters. Der Hausfrieden sei durch dieses Verhalten nachhaltig gestört worden, hieß es in dem Urteil.

Was für ein Tier gilt, das gilt erst recht für den menschlichen Mitbewohner. Zwar sollte man meinen, es sei für jeden auch nur annähernd zivilisierten Zeitgenossen eine Selbstverständlichkeit, sich nicht im Gemeinschaftsgarten zu erleichtern. Aber ein Mieter in Nordrhein-Westfalen sah das anders. Der Mann erleichterte sich regelmäßig auf der Fläche vor seiner Erdgeschosswohnung in einen Eimer. Für das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 210 C 398/09) war die Sachlage klar. Solch ein Verhalten sei niemandem zuzumuten, weswegen die fristlose Kündigung rechtmäßig war.

Weitaus weniger anstößig, aber ebenfalls nicht erlaubt, war das, was Wohnungseigentümer im Bereich ihrer Terrasse (Sondereigentum) anstellten. Sie hoben eine 4,5 mal 5,5 Meter große Baugrube aus und wollten an dieser Stelle einen Swimmingpool einbauen. Die Miteigentümer waren davon gar nicht angetan und untersagten das. Sie erhielten volle Unterstützung durch das Amtsgericht München (Aktenzeichen 484 C 5329/15). Das Sondernutzungsrecht bestehe lediglich an der Gartenoberfläche und nicht an dem darunter liegenden Erdreich, hieß es in dem Urteil. Eine Ausnahme stellte lediglich das Einbringen von Pflanzen ohne allzu tiefe Wurzelbildung dar.

Es wird nicht allzu oft vorkommen, dass Grundstücksbesitzer einen eigenen Brunnen bohren wollen. Ein Bürger in Rheinland-Pfalz plante das für seinen Vorgarten, kam aber mit der Verwaltung ins Streiten. Die forderte erstens ein Einreichen der Pläne zur anschließenden Genehmigung und zweitens setzte sie eine Gebühr in Höhe von 100 Euro für den Bescheid fest. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 767/09.NW) bezeichnete es als korrekt, dass die Brunnenbohrung den Behörden angezeigt werden müsse. Wenn allerdings dem Vorhaben nichts entgegenstehe, dann müsse die Erlaubnis kostenfrei erfolgen.

Wer ein genügend großes Grundstück besitzt, der kann sich dafür entscheiden, seine Bioabfälle selbst zu kompostieren. So kommt er nach einiger Zeit in den Genuss von „selbstproduziertem“ Erdreich. Doch wenn man gleichzeitig keine Abfallentsorgungsgebühren für den Biomüll mehr bezahlen möchte, dann reicht nicht einfach die Behauptung aus, dass man Eigenkompostierer sei. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 12/16.NW) urteilte am Beispiel einer fünfköpfigen Familie, die vollständige Verwertung der Abfälle müsse ausreichend dargelegt werden. Bis das geschehen sei, müsse die Jahresgebühr für die Bio- tonne in Höhe von knapp 30 Euro beglichen werden.



Das Regenwasser vom Dach zu sammeln und in seinen Gartenteich fließen zu lassen, scheint auf Anhub kein großes rechtliches Problem zu sein. Doch genau diese Fragestellung führte zu einem Rechtsstreit zwischen einem Grundstücksbesitzer und den Behörden. Die Verwaltung wollte den Bürger dazu bringen, seine Dachflächenentwässerung an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Das gelte nicht nur für Schmutz-, sondern auch für Niederschlagswasser. Das Verwaltungsgericht Arnsherg (Aktenzeichen 14 K 1706/09) sah die Angelegenheit etwas differenzierter. Es gebe eine gesetzliche Möglichkeit, von der Abwasserüberlassungspflicht befreit zu werden, was in diesem Fall

nicht gründlich genug abgewogen worden sei. Ein schöner Ausblick gehört nicht zwangsläufig zu einer Mietsache. Diese Erfahrung musste ein Mieter machen, der gegen seinen Wohnungseigentümer prozessierte. Anlass dafür war eine Holzwand, die der Nachbar an der Grundstücksgrenze errichtet hatte. Sie verschlechterte die Aussicht von der Wohnung aus dramatisch, weswegen der Eigentümer für eine Entfernung sorgen müsse. Das Landgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 9 S 236/11) wollte sich dem nicht anschließen. Wenn die Aussicht nicht ausdrücklich Gegenstand des Mietvertrages sei und sich damit auf den Mietpreis auswirke, spiele das keine Rolle. Ansonsten gebe es keinen Anspruch auf einen ungestörten Blick in Richtung Nachbargarten.

Dr. Ivonn Kappel