

Führung / Kommunikation

Urteile zum Winterbeginn: Laubfall, umknickende Bäume, Stürme und anderes

Die kältere Jahreszeit bringt für Immobilienbesitzer manche Probleme mit sich: Das Wetter wird unsicherer, es regnet und stürmt mehr, die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht werden höher. Auf manche Dinge kann und muss man sich im Vorfeld einstellen – zum Beispiel durch die Kontrolle der Bäume, die von Herbst- und Winterstürmen gefährdet sein könnten. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS berichtet in seiner Extra-Ausgabe über einige Fälle, die von Gerichten entschieden werden mussten.



Urteile im Detail

Streit wegen Blätter

Zu ständigen Streitereien unter Nachbarn kommt es wegen Blättern und Tannenzapfen, die auf ein fremdes Grundstück herabfallen. Kaum jemand sammelt gerne Laub auf, das gar nicht von seinen eigenen Bäumen stammt. Doch wenn die Äste nicht über die Grenze hinausgewachsen sind und von dort Laub auf das Grundstück fällt, kann der Nachbar verlangen, dass die Äste zurückgeschnitten werden. Nach Ansicht des **Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 102/18)** widerspricht es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Äste über die Grundstücksgrenze hinaus wachsen zu lassen.

Kümmerlicher Rasen im Winter – Mietminderung?

Im Herbst und im Winter sieht der Rasen in der Regel nicht mehr so attraktiv aus wie in der wärmeren Jahreszeit. Das störte die Mieter eines Grundstücks, die vom Eigentümer deswegen eine Mietminderung forderten. Doch das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 422/10)** wies die entsprechende Klage ab. Dieses eher kümmerliche Erscheinungsbild des Rasens sei jahreszeitlich bedingt und nicht vom Vermieter zu verantworten.

Mieter vom Vermieter wg. Schlechter Rasenpflege verklagt

Umgekehrt sind aber auch immer wieder Eigentümer nicht damit zufrieden, wie Mieter den Rasen auf ihrem Grundstück pflegen. In einem Fall wurde deswegen im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt, die Grünflächen seien von den Mietern „in Ordnung“ zu halten. Diese Formulierung lässt nach Ansicht des **Landgerichts Köln (Aktenzeichen 1 S 117/16)** den Betroffenen einen großen Ermessensspielraum. Man wisse nicht genau, was darunter zu verstehen sei, ob nur regelmäßiges Mähen und Wässern oder zum Beispiel auch Düngen.

Gefährliche Bäume

Wer auf seinem Grundstück Bäume stehen hat, die umknicken und dabei Menschen sowie Sachen gefährden könnten, den trifft die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Er muss dafür sorgen, dass alle vermeidbaren Risiken beseitigt werden. Auch von einem Privatmann kann man nach Ansicht des **Oberlandesgerichts Oldenburg (Aktenzeichen 12 U 7/17)** erwarten, dass er in angemessenen zeitlichen Abständen eine äußere Sichtprüfung von Bäumen durchführt. Dabei kann er auch als Laie gewisse Probleme wie abgestorbene Pflanzenteile, Pilzbefall und Rindenverletzungen erkennen, um dann gegebenenfalls Fachkräfte hinzuzuziehen.

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

Muss man „Stadtgrün“ dulden?

Wenn die öffentliche Straßenbepflanzung dicht an ein Grundstück heranwächst, dann haben die Nachbarn nicht automatisch ein Anrecht auf deren Entfernung oder Stutzung. Konkret ging es um sechs Linden, die mehr als 20 Jahre alt und 15 Meter hoch waren. Doch die Forderungen von Anwohnern, etwas gegen den „Wildwuchs“ zu tun, fand nicht die Zustimmung des **Verwaltungsgerichts Hannover (Aktenzeichen 7 A 5059/11)**. Wegen des öffentlichen Interesses am Straßengrün seien die Bäume zu dulden. Anders sei das nur zu betrachten, wenn sie ernsthafte Schäden an den Nachbargrundstücken verursachten.

Zugluft im Wintergarten – Mietminderung?

Mieter haben prinzipiell einen Anspruch darauf, dass sie innerhalb der von ihnen genutzten Immobilie nicht einer ständigen Zugluft ausgesetzt sind. Doch man muss auch die näheren Umstände betrachten. So ist es zum Beispiel bei einer Altbauwohnung mit einfachverglastem Wintergarten nicht ganz zu vermeiden, dass Zugluft auftritt und gelegentlich Regenwasser eintritt. Ein berechtigter Grund für Mietminderungen ist das nach Ansicht des **Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 226 C 211/18)** noch nicht.

Baumwurzeln im Abwasserkanal

Wenn Baumwurzeln im Laufe der Jahre in Abwasserkanäle eindringen, dann kann das zu schweren Schäden wegen Rückstaus von Wasser führen. Der Eigentümer eines baumbestanden Grundstücks ist allerdings nur unter besonderen Umständen dafür haftbar, wenn derartige Wasserschäden bei einem Nachbarn auftreten. Ob eine Verantwortung besteht, richtet sich gemäß einem Urteil des **Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen III ZR 574/16)** nach der Nähe des Baumes und seiner Wurzeln zum Abwasserkanal, der speziellen Art des Wurzelsystems (flach oder tief) und nach der Möglichkeit bzw. der Zumutbarkeit von Kontrollen des Kanals.

Wind schlägt Tor zu - Klage

Auf manche Begleiterscheinungen von kräftigen Winden muss man als Grundstücksbesitzer nicht mehr ausdrücklich hinweisen, denn sie sind selbstverständlich. So stellte das **Landgericht Köln (Aktenzeichen 16 O 438/18)** fest: Jeder Mensch kann erkennen, dass ein Eisentor bei Wind zufallen kann. Eines besonderen Warnhinweises bedarf es in diesem Zusammenhang nicht. „Dass Wind und insbesondere starker Wind Kräfte auf eine derartige Tür entfalten kann“, hieß es im Urteil, sei „offensichtlich und naheliegend“.

Kraniche ziehen... Windkraftanlagen abschalten?

Im Frühjahr und im Herbst ziehen die Kraniche. Eine örtliche Naturschutzbehörde befürchtete, dass es dabei zu tödlichen Kollisionen der Kraniche mit einer Windenergieanlage kommen könne. Sie forderte eine Abschaltanlage, die bei bestimmten Wind- und Wetterbedingungen aktiv werden sollte. Das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 1 A 11643/17)** lehnte dies ab. Aus praktischen Erfahrungen mit anderen Windrädern wisse man, dass es so gut wie nie zu sogenannten Schlagopfern gekommen sei.

Dr. Ivonn Kappel