

Führung/Kommunikation

## Giftige Bäume, Hunde, Lärm, Schrott im Beet, Anbau, usw. Acht Urteile zum Thema Garten

Wenn die Tage länger werden und die Temperaturen steigen, dann ist das für fast alle Menschen ein Grund zur Freude. Man kann sich wieder mehr draußen aufhalten und sogar die anstrengende Gartenarbeit gehört zu den großen Hobbys der Deutschen. Doch wenn es die Menschen ins Freie drängt, dann steigt unvermeidlich auch die Zahl der Auseinandersetzungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS befasst sich in seiner Extra-Ausgabe mit der Rechtsprechung zum Thema Garten. Die Spanne der Fälle reicht vom giftigen, geschützten Baum, der eine Gefahr für Kinder darstellte, bis zu einem Betonbrocken, der seltsamerweise vom Garten auf die Straße gelangte und dort einen Verkehrsunfall verursachte.

Die laufenden Pflegekosten für einen Garten darf der Eigentümer einer Wohnanlage auf die Mieter umlegen. In der Regel werden dafür Fachbetriebe engagiert. Doch was geschieht eigentlich, wenn der Eigentümer die Arbeiten - zum Beispiel das Rasenmähen - von eigenem, ohnehin bei ihm auf der Gehaltsliste stehenden Personal verrichten lässt? Auch dann dürfen diese fiktiven Kosten anteilmäßig geltend gemacht werden, urteilte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 41/12). Allerdings ist es nötig, dass der Eigentümer Art und Umfang der erledigten Arbeiten sowie den dafür nötigen Zeitaufwand ganz genau dokumentiert. Auch muss belegt werden, was ein außen stehendes Unternehmen dafür verlangt hätte.

Pflegekosten für einen Garten

Die Bewohner einer Seniorenresidenz erfreuten sich an einem drei Meter hohen Glockenspiel, das im Garten der Anlage aufgestellt war und bekannte Melodien von sich gab. Den Nachbarn gefiel das nicht, sie fühlten sich dadurch gestört. Die Betreiber des Glockenspiels wiesen darauf hin, dass es ja nur ein Mal am Tag läute. Man sei auch bereit, an Sonn- und Feiertagen darauf zu verzichten. Aber das Verwaltungsgericht Minden (Aktenzeichen 9 K 108/06) unterband diese Musikeinlagen auf Wunsch der Nachbarn vollständig. Solch eine Attraktion passe nicht in ein allgemeines Wohngebiet und sei zum Beispiel auch nicht mit dem sozialadäquaten Läuten von Kirchenglocken zu vergleichen.

Baumschutzverordnung

Manchmal prallen unterschiedliche Rechte ziemlich hart aufeinander. Das musste eine Familie in Aachen erleben. In ihrem Garten befand sich eine nach der Baumschutzverordnung geschützte Eibe. Deren giftige Beeren und Nadeln hätten für die beiden Kleinkinder des Ehepaars eine Gefahr darstellen können, weswegen eine Genehmigung zum Fällen der Eibe beantragt wurde. Die Stadt wies darauf hin, man könne stattdessen auch eine Absperrung oder ein Netz um den Baum errichten. Doch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Aktenzeichen 8 A 90/08) räumte dem Schutz der Kinder einen deutlichen Vorrang ein und erteilte eine Ausnahmegenehmigung, den Baum zu entfernen.

Ebenfalls eine Gefahr, wenn auch ganz anderer Art, stellte ein Berner Sennenhund dar, den Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft im gemeinsam genutzten Garten herumlaufen ließen. Das störte die Nachbarn erheblich, denn sie fürchteten um das Wohlergehen ihrer Kleinkinder, die sich zum Spielen ebenfalls in diesem Garten aufhielten. Die Hundebesitzer verwiesen darauf, ihr Tier sei bisher nicht als bissig aufgefallen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 Wx 22/08) verwies den Berner Sennenhund trotzdem des Gartens. Schon aus der puren Größe des Tieres folge, dass es sich dort nicht unangeleint und ohne Aufsicht aufhalten dürfe. Es könne immer zu Situationen kommen, „in denen der Jagdinstinkt eines noch so (kinder)lieben und gut ausgebildeten Hundes erwacht“.

Garten nicht gärtnerisch nutzbar

Die Käufer eines Grundstücks machten nach Abschluss des Geschäfts Schadenersatz geltend. Sie waren der Meinung, das Gelände sei aus zahlreichen Gründen nicht gärtnerisch nutzbar zu machen. Müll und Schrott sowie Reste von Hausfundamenten stünden dem entgegen. Es sei ein erheblicher Aufwand nötig, um daraus einen Landschaftsgarten zu machen. Nach gründlicher Beweisaufnahme kam das Landgericht Bielefeld (Aktenzeichen 6 O 50/09) zu einer anderen Überzeugung. Das Grundstück weise „die üblicherweise zu erwartende Beschaffenheit“ auf. Der Verkäufer sei nicht verpflichtet, dem Käufer eine bereits gärtnerisch erschlossene Fläche zur Verfügung zu stellen.

Die Eigentümer von Grundstücken an einer Stichstraße sorgten sich, weil ihre Gemeinde entlang dieser Straße 14 Parkplätze errichten wollte. Das sollte unter anderem ein Service für ein naheliegendes Schulzentrum mit Vereinsnutzung sein. In einem allgemeinen Wohngebiet sei so etwas nicht passend, argumentierten die Anwohner. Sie fürchteten erhebliche Verkehrsstörungen. Das Verwaltungsgericht Sigmaringen (Aktenzeichen 6 K 1825/10) erkannte diese Argumente nicht an. Der zulässige Störungsgrad in der Stichstraße werde voraussichtlich nicht überschritten, öffentliche Parkplätze seien hier zulässig. Ob die Interessen der Allgemeinheit verletzt würden, das müsse zunächst einmal die zuständige Verwaltung entscheiden.

Die Besitzer von Doppelhaushälften waren in Streit geraten, weil der eine von beiden auf seinem Grundstück einen grenznahen Anbau plante. Nach der Landesbauordnung wäre das grundsätzlich zulässig gewesen. Trotzdem schritt das Verwaltungsgericht Freiburg (Aktenzeichen 4 K 2241/11) auf Antrag des Nachbarn dagegen ein, denn der Anbau verstoße - unabhängig von anderen infrage kommenden Rechtsbestimmungen - gegen das Rücksichtnahmegebot. Der Doppelhauscharakter der Anlage werde erheblich verletzt und sowohl die Belichtung als auch die Belüftung des Nachbargrundstücks empfindlich gestört.

Aus der Umfriedung eines Grundstücks hatte sich ein größerer Betonbrocken gelöst. Er lag deswegen lose im Vorgarten herum - doch nicht lange. In der Nacht schleppten ihn Unbekannte auf die Straße, wo er einen Autounfall verursachte. Anschließend stellte sich die juristische Frage, ob der Grundstücksbesitzer seine Verkehrssicherungspflicht verletzt habe. Das Amtsgericht Limburg (Aktenzeichen 4 C 2124/05) entschied: nein. Der Betroffene könne nicht für das völlig unerwartete Handeln Dritter verantwortlich gemacht werden. „Eine jeglichen Schadensfall ausschließende Verkehrssicherungspflicht ist schließlich nicht erreichbar“, hieß es im Urteil.

Stichstraße frei für Fremdparker?

Wer haftet?

Dr. Ivonn Kappel

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT

## EINBRUCHSCHUTZ

SICH SICHER FÜHLEN.

„Wir sind viel unterwegs. Deshalb ist uns der Schutz vor Eindringlingen in unsere Wohnung besonders wichtig.“  
Mieterpaar aus Essen

Volltextsuche

**SCHADEN PRÄVENTION.DE**  
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCHSCHUTZ >>** **BRANDSCHUTZ >>** **LEITUNGSWASSERSCHÄDEN >>** **NATURGEFAHREN >>** **SCHIMMELSCHÄDEN >>**