

Führung / Kommunikation

Endlich wieder raus! Nach Corona-Zeiten drängt es viele ins Freie – Was man als Mieter oder Eigentümer im Garten darf, klären oft Gerichte

Der monatelange winterliche Lockdown hat viele Menschen in diesem Jahr Frühjahr und Sommer besonders herbeisehnen lassen. Glückliche sind diejenigen, die als Mieter oder Eigentümer von Immobilien über einen Garten verfügen. Gelegentlich kommt es bei intensiver Nutzung von Grünflächen aber auch zum Streit. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extraausgabe einige Urteile zu diesem Themenkomplex vor – von der Haltung von Wildschweinen im Vorgarten bis zu einem Mieter, der ein offenes Feuer im Freien entzündete und eine Sitzgruppe mit Gülle besprühte.



Spielgeräte im Ziergarten

Schwierig wird es in der Regel, wenn Nutzungsberechtigte anfangen, im Garten größere Gegenstände aufzustellen. Dann melden die anderen Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft häufig ihren Protest an. So war es zum Beispiel, als ein Eigentümer für den ihm zugeteilten, als Ziergarten bezeichneten Außenbereich ein Trampolin kaufte. Das Spielgerät sollte wieder entfernt werden. Doch das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 485 C 12677/17)** ließ das Trampolin zu. Lügen keine besonderen Umstände vor, müsse Kindern ein solches Freizeitvergnügen ermöglicht werden. Zumal dann, wenn das Gerät nicht fest im Boden verankert sei.

Umlage für Mietergarten, wer zahlt, wenn ALLE ihn nutzen?

Es ist bekannt, dass Mieter an den Kosten der Gartenpflege beteiligt werden können. Aber wie sieht es aus, wenn besagte Grünfläche nicht nur den Hausbewohnern zur Verfügung steht, sondern auch zur Nutzung durch die Öffentlichkeit zugelassen ist? Die Mieter hatten kaum mehr Vorteile von dem Außenbereich als Fremde, für sie galten dieselben Regeln. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 132/19)** ging deswegen davon aus, dass diese Nebenkosten nicht umzulegen seien.

Sondernutzungsrecht Garten

Das einmal eingeräumte Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers an Terrasse und Gartenfläche kann nicht ohne weiteres wieder entzogen werden. In Köln stritten ein Eigentümer und die Gemeinschaft genau über diese Frage. Auf der bisher per Sondernutzung zugewiesenen Außenfläche sollten zwei Stellplätze für PKW errichtet werden, so wie es in der Baugenehmigung vorgesehen war und von den Behörden verlangt wurde. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 65/17)** lehnte die Umnutzung ab. Erstens dürfe so etwas nur die ultima ratio sein, zweitens müsse dazu erst die Gemeinschaftsordnung geändert werden.

Mieter randaliert im Garten

Deftige Formulierungen gegenüber den Mitmietern und ein regelmäßiges vertragswidriges Verhalten können den Eigentümer zu einer fristlosen Kündigung des Mieters berechtigen. Der Betroffene hatte unter anderem im Garten ein offenes Feuer entfacht, eine Sitzgruppe im Freien mit Gülle besprüht, seinen Nachbarn als „Kasper“ bezeichnet und sogar eine Körperverletzung begangen. Das reichte dem **Amtsgericht Brandenburg (Aktenzeichen 31 C 181/18)** als Begründung für eine fristlose Kündigung.

Barrierefreiheit absetzbar?

Für Rollstuhlfahrer ist es wegen Unebenheiten, Höhenunterschieden oder wechselnden Bodenbelägen manchmal schwierig, vom Haus in den Garten zu gelangen. Der Eigentümer eines Grundstücks ließ deswegen zum Preis von 6.000 Euro einen rollstuhlgerechten Weg zu seinen Hochbeeten errichten. Anschließend wollte er diese Ausgaben als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen. Allerdings versagte ihm dies das **Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 7 K 2740/18)**. Die Begründung: Auf der einen Seite des Hauses befindet sich bereits eine Terrasse, die ihm den Weg ins Freie ermögliche. Die Bepflanzung der Hochbeete auf der anderen Seite stelle lediglich eine Freizeitaktivität dar.

Robinien und eine Erle

In früheren Zeiten genossen Bäume weit weniger Schutz als heute. Doch inzwischen ist ein Bewusstsein dafür vorhanden, dass Bäume einen wertvollen Beitrag für das Ökosystem leisten. Das musste eine Eigentümergemeinschaft erfahren, die einige Robinien und eine Erle wegen deren schlechten Zustandes fällen lassen wollte. Man hatte vor der Entscheidung nicht geklärt, ob andere, weniger eingreifende Maßnahmen möglich wären. Das **Amtsgericht Potsdam (Aktenzeichen 31 C 38/19)** betrachtete das Vorgehen der Gemeinschaft als eine unzureichende und damit nicht statthafte Ermessensausübung.

Indoor-Garten im Treppenhaus

Manchmal bereitet auch ein „Indoor-Garten“ juristische Schwierigkeiten, sprich: Pflanzen, die im Treppen-

haus einer Wohnanlage aufgestellt werden. Ein Eigentümer brachte an verschiedenen Stellen (unter anderem nahe der Fenster) Topfpflanzen an – einem anderen passte das nicht und er klagte. Das **Landgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 2-13 S 94/18)** konnte keine erhebliche Beeinträchtigung erkennen. Deswegen seien die Töpfe im Treppenhaus zu dulden. Sie nähmen nur einen geringen Teil der Fläche ein.

Wildschweine im Vorgarten

Man kann es durchaus als etwas ungewöhnlich bezeichnen, wenn ein Hausbesitzer im Vorgarten dauerhaft zwei Wildschweine hält. Normalerweise sind diese Tiere auf Privatgrundstücken ja eher unwillkommen. Das Veterinäramt kam nach einer Inspektion des Grundstücks zu dem Ergebnis, hier liege keine artgerechte Tierhaltung vor. Dem schloss sich das **Verwaltungsgericht Gießen (Aktenzeichen 4 L 1922/19; 4 L 1940/19)** an und untersagte das kleine Wildschweingatter.

Beschlüssen müssen klar und deutlich sein

Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft müssen, auch wenn sie die Gartengestaltung betreffen, klar und eindeutig sein. Darauf legte das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 481 C 7764/17)** in einem Urteil Wert. Die Gemeinschaft hatte entschieden, bestimmte Außenbereiche erneuern zu lassen und dabei unter anderem festgelegt, dass „verschiedene“ Pflanzen ausgetauscht werden sollen. Dem Gericht fehlte es an der erforderlichen Bestimmtheit des Beschlusses. Das könne man nicht alles der Verwaltung überlassen.

Dr. Ivonn Kappel

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



www.schleswig-holstein.sh