

Der alte Streit über den Nachbarzaun

RECHT Notar Dr. Robert Maurer und Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl führen durchs Dickicht von Haus- und Wohnrecht.

CHAM. Die Sparkasse hatte eingeladen und der Chamer Sparkassensaal reichte gerade noch aus, um den vielen interessierten Besucher am Donnerstagabend Platz zu bieten. Dr. Andreas Stangl, Kreisvorsitzender des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerversandes e.V. (BWE), und Notar Dr. Robert Maurer sprachen zu den Themen „Privates Nachbarrecht“ und „Schönheitsreparaturen im Wohnraummietrecht“.

Markus Bandasch, Vertriebsdirektor der Sparkasse, begrüßte die Gäste. Bei den Immobilien gebe es zurzeit einen großen Nachfrageüberhang, erklärte er. Die Chancen für einen Verkauf, besonders von nicht so attraktiven Objekten, zu einem guten Preis, seien so gut wie noch nie.

Der Baum in Nachbars Garten

Notar Dr. Robert Maurer hielt dann ein Referat über das immer aktuelle Thema Nachbarrecht und untermalte das mit vielen Beispielen aus der Praxis. Bei Anpflanzungen gelten folgende Grundsätze: Bäume, Sträucher und Hecken müssen zum Nachbargrundstück einen Mindestabstand von 50 Zentimeter einhalten.

Wachsen Pflanzen in einem Abstand zwischen 50 Zentimeter und zwei Meter zur Grundstücksgrenze, dürfen sie maximal zwei Meter hoch werden. Beträgt der Abstand mehr als zwei Meter, gibt es keine Höhenbegrenzung. Dr. Maurer betonte aber auch immer wieder, dass man nicht jeden Fall gleichsetzen kann und wies auch noch auf die Verjährungsfristen hin, die es auch in diesem Bereich gibt.

Besonders wichtig nannte es der Notar, dass man zunächst immer ein klärendes Gespräch mit dem Nachbarn führen sollte. Führt dies nicht zum Erfolg, muss eine Frist gesetzt werden. Danach können Ansprüche auch erst dann gerichtlich verfolgt werden, wenn vorher ein sogenanntes Schlichtungsverfahren durchgeführt worden ist. „Selbsthilfemaßnahmen zur Herstellung eines gesetzeskonfor-

men Zustandes sind unzulässig“, erklärte der Notar. Bei überhängenden Zweigen, Ästen und Wurzeln, die auf das Nachbargrundstück wachsen, kann ebenfalls eine Beseitigung verlangt werden, wenn eine Beeinträchtigung vorliegt. Zu beachten ist allerdings bei den Rückschnitts- und Beseitigungsansprüchen eine eventuell geltende Baumschutzverordnung.

Laub darf über die Grenze fallen

Bei Laubfall sieht es anderes aus. Beeinträchtigungen eines Grundstücks durch Laub oder Kiefernadeln werden von der Rechtsprechung grundsätzlich als ortsüblich angesehen. Ein Grundstückseigentümer hat auch die Pflicht, regelmäßig seine Bäume auf Standfestigkeit und eventuellen Krankheitsbefall zu prüfen.

Auch zum Thema Mobilfunkanlagen hatte Dr. Maurer ein Beispiel aus der Praxis. Es ging hier um die elektromagnetischen Felder, die von solchen Anlagen ausgehen. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt: Der Wissenschaft sei es bisher nicht gelungen, den Nachweis zu erbringen, dass elektromagnetische Felder zu gesundheitlichen Schäden führen können. Der BGH habe aber nicht behauptet, dass Gesundheitsgefahren vollkommen ausgeschlossen sind.

Ein letzter wichtiger Punkt war dann das Thema Notwegrechte und sonstige Betretungsrechte. Im Gesetz heißt es dazu wörtlich: „Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem

Die Akteure des Abends (v. li.): Dr. Andreas Stangl, Dr. Robert Maurer und Markus Bandasch



DER BWE IM LANDKREIS CHAM

► **Name und Geschäftssitz:** Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerversand (BWE) e.V., Kreisverband Cham
► **Vorstand:** Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl, Steinmarkt 12, 93413 Cham
► **Der BWE** ist Partner für alle Fragen rund um die eigenen vier Wände. Mitglieder werden in allen Fragen des Wohnungs-, Haus- und Grundeigentums kos-

öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden...“

„Streitigkeiten die aus solchen Situationen entstehen, hätten sich vermeiden lassen, wenn rechtzeitig Grunddienstbarkeiten zur Absicherung der Zufahrt und der Leitung im Grundbuch eingetragen worden wären“, erklärte Dr. Maurer. Sein letztes Wort an die Zuhörer: „Sie sehen, wie wichtig eine gute Nachbarschaft ist.“ Und sein Rat: „Pflegen sie ihre Kontakte zu den Nachbarn! Das ist beste Vorsorge gegen Nachbarstreitigkeiten.“

Wann muss ein Mieter renovieren?

Dr. Andreas Stangl sprach über Schönheitsreparaturen im Wohnraummietrecht. Bisher konnte ein Vermieter die Schönheitsreparaturen im Mietvertrag problemlos auf den Mieter abwälzen, wovon auch ausgiebig Gebrauch gemacht wurde. Dann musste der Mieter nach bestimmten Fristen, meistens von 3, 5 und bis sieben Jahren, diese Schönheitsreparaturen durchführen. Seit dem Jahr 2004 hat der Bundesgerichtshof (BGH) „starre“ Fristenpläne für unwirksam erklärt.

Die Reaktion darauf bei der Vertragsgestaltung von Formularverträgen war eine zunehmende „Aufweiche“ der Schönheitsreparaturklauseln. Diese Unklarheit führe immer öfter zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten, die kostenintensiv seien, erklärte Dr. Stangl. Der Gesetzgeber sei daher gehalten, genau zu regeln, welche Maßnahmen Schönheitsreparaturen umfassen

und welche Fristen angemessen seien, um Rechtsklarheit zu erzielen.

Die formularmäßige Übertragung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit sei unzulässig, erklärte Dr. Stangl. Die Übertragung nur der laufenden Schönheitsreparaturen sei dagegen wirksam und von der höchstrichterlichen Rechtsprechung wiederholt als zulässig bestätigt worden.

Neue Urteile des BGH

Bei den Grenzen vertraglicher Vereinbarung sei es fraglich, ob Fristenpläne sinnvoll sind, um den Bedarf zu konkretisieren. Der BGH habe nämlich erklärt, dass starre Fristenpläne unwirksam sind. Auch die sogenannten flexiblen weichen Fristen seien fraglich.

Dr. Andreas Stangl erklärte auch die sogenannte Quotenklausel: Häufig wird vereinbart, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf einer vereinbarten Schönheitsreparaturfrist der Mieter anteilig die Kosten für eine Schönheitsreparatur auf Basis eines Kostenvoranschlages zu ersetzen hat.

„Eine derartige Klausel ist bislang grundsätzlich als zulässig erachtet worden“, sagte der Referent und ergänzte: „Es ist aber fraglich, ob dies aufgrund der Rechtsprechung des BGH künftig noch möglich ist.“ In Bezug auf die BGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln sagte der Rechtsanwalt: „Quasi über Nacht hat das Gericht viele gängige Mietvertragsmuster in diesen Punkten unwirksam gemacht.“

Und vor Gericht ist alles offen

Was gilt bei ungewöhnlicher Farbgestaltung der Wände oder Raucherschäden? Dr. Stangl gab dazu diese Hinweise. Farbwahlklauseln sollten, wenn überhaupt, formularmäßig vereinbart werden. Und: Die Vermieter können bei einer ungewöhnlichen Farbabweichung vom Zeitpunkt des Mietbeginns gegebenenfalls Schadenersatzansprüche stellen.

Letztes Wort zu diesem Thema: Der BWE-Landesvorsitzende Thomas Fuhrmann schreibt auf seiner Internetseite: „Derzeit ist es weder für den Vermieter noch den Mieter prognostizierbar, wie ein Rechtsstreit über die Durchführung von Schönheitsreparaturen nur annähernd ausgeht.“ (fsh)

tenlos beraten. Themen:

► **Vertragsprüfung:** Mietverträge, Bauverträge...

► **Mietrechtliche Fragen:** Kündigung, Betriebskosten, Minderung, Kautions, Schönheitsreparaturen

► **Baurechtliche Fragen:** Mängel am Bau, Abwehr unberechtigter Vergütungsforderungen und weitere Fragen rund um die Immobilie.