

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Selbsthilferecht bei drohendem Absterben eines Baumes nicht ausgeschlossen

– BGH, Urteil vom 11.06.2021 – Az.: V ZR 234/19

→ Nicht jede Abmahnung kann einer nachfolgenden Mietvertragskündigung zu Grunde gelegt werden

– AG Paderborn, Urteil vom 03.03.2021 – Az.: 55 C 281/20

→ Selbsthilferecht bei drohendem Absterben eines Baumes nicht ausgeschlossen

BGH, Urteil vom 11.06.2021 – Az.: V ZR 234/19

Das Selbsthilferecht nach § 910 I 2 BGB ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil durch die Beseitigung des Überhangs eines Baumes das Absterben desselben droht.

Das Grundstück der Kläger grenzt an das Grundstück des Beklagten. Auf dem Grundstück der Kläger steht seit ca. 40 Jahren unmittelbar an der Grenze zum Grundstück des Beklagten eine inzwischen ca. 15 Meter hohe Schwarzkiefer. Die Äste der Kiefer ragen seit mindestens 20 Jahren auf das Grundstück des Beklagten hinüber. Von ihnen fallen Nadeln und Zapfen herab. Nach dem erfolglosen Versuch, die Kläger aufzufordern, die Äste zurückzuschneiden, schnitt der Beklagte die überhängenden Äste selbst ab. Mittels Klage forderten die Kläger vom Beklagten, es zu unterlassen, von der Kiefer oberhalb von fünf Meter überhängende Zweige und Äste abzuschneiden.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht wies die Berufung des Beklagten zurück. In der Revision vor dem BGH ersuchte der Beklagte weiterhin die Klageabweisung. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung zurück an das Landgericht.

Laut Ansicht des BGH nahm dieses zunächst rechtsfehlerhaft an, dass die Kläger das Handeln des Beklagten nicht zu dulden hätten und begründete dies damit, dass als Maßstab § 906 BGB und nicht § 910 BGB heran zu ziehen sei. Letztere Norm erfasse aber gerade auch den Fall von mittelbaren Beeinträchtigungen durch das Abfallen von Laub, Nadeln und Ähnlichem, so der BGH.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts könne eine landesrechtliche Vorschrift, wonach eine Beseitigung von Anpflanzungen, die den vorgeschriebenen Mindestabstand

zum Nachbargrundstück nicht einhalten, ausgeschlossen ist, wenn der Nachbar nicht bis zum Ablauf des fünften auf das Anpflanzen folgenden Kalenderjahres Klage auf Beseitigung erhoben hat, das Selbsthilferecht aus § 910 BGB nicht ausschließen.

Eine landesrechtliche Vorschrift könne zwar Grundstückseigentum der Kläger zu Gunsten des Beklagten weitergehenden Beschränkungen unterwerfen, jedoch nicht dem Beklagten Rechte verwehren, die ihm das BGB zuspricht.

Das Abschneiden des Überhangs durch den Beklagten sei für die Kläger auch nicht deshalb unzumutbar, weil bei Entfernung des Überhangs das Absterben der Kiefer oder der Verlust der Standfestigkeit droht. Dies gelte nach Ansicht des BGH – vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Beschränkungen – deswegen, weil der Gesetzgeber mit dem Selbsthilferecht des § 910 BGB eine schnelle Erledigung nachbarlicher Streitigkeiten bezwecken wollte. Würde man dieses Recht dahingehend einschränken, dass es unter dem Vorbehalt der weiteren Lebensfähigkeit der Pflanze stünde, müsste zu Klärung regelmäßig ein sachverständiger Dritter heran gezogen werden.

Weiter stellte der BGH fest, dass das Selbsthilferecht keiner Verjährung unterliegt. Anzeichen dafür, dass der Beklagte dieses nicht ausüben werde, lieferte er nicht. Lediglich aufgrund der langen, vergangen Zeit könne eine Verwirkung nicht begründet werden.

Fazit:

Die Rechtsprechung bleibt mit dieser Entscheidung ihrer Linie treu. Eine mögliche Einschränkung des Selbsthilferechts sieht der BGH lediglich da, wo naturschutzrechtliche Regelungen einschlägig sind.

→ Nicht jede Abmahnung kann einer nachfolgenden Kündigung zu Grunde gelegt werden

AG Paderborn, Urteil vom 03.03.2021 - Az.: 55 C 281/20

Nicht jede Abmahnung kann einer nachfolgenden Mietvertragskündigung zu Grunde gelegt werden.

In dem vorliegenden Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Paderborn nahm die Klägerin, Eigentümerin einer vom Beklagten bewohnten Eigentumswohnung diesen auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch.

Die Parteien schlossen am 1. März 2005 einen Mietvertrag über die besagte Wohnung. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 14. September 2020 außerordentlich fristlos und forderte die Herausgabe der Wohnung bis spätestens 23. September 2020. Hilfsweise erklärte sie die ordentliche Kündigung zum 30. Juni 2021.

Die Klägerin trug vor, dem Beklagten gegenüber bereits mit Schreiben vom 23. Oktober 2009 eine Abmahnung wegen Lärmbelästigung und Störung des Hausfriedens ausgesprochen zu haben. Der Beklagte bestritt dies. Am 10. September 2020 sei der Beklagte wieder negativ aufgefallen, als er gegen 23 Uhr im Treppenhaus laut herumgeschrien haben soll. Am Folgetag, den 11. September 2020 soll er bei einer Mitmieterin Sturm geklingelt haben und diese lauthals beleidigt haben. Auch diese Vorwürfe bestritt der Beklagte.

Das Amtsgericht wies die Klage als unbegründet ab und stellte fest, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis nicht durch die außerordentliche Kündigung vom 14. September 2020 beendet worden sei. Dabei ließ das Gericht die Frage, ob ein zur außerordentlichen Kündigung rechtfertigender, wichtiger Grund vorliegt, offen. Es mangle jedenfalls an einer zunächst auszusprechenden Abmahnung, so das Gericht. Die im Raum stehende, behauptete Abmahnung vom 23. Oktober 2009 könne selbst bei deren

Bestätigung keine Berücksichtigung finden. Eine zur außerordentlichen Kündigung berechtigende, vorangegangene Abmahnung müsse sich, aufgrund der mit ihr bezweckten Warnfunktion, auf eine ähnliche Vertragsverletzung beziehen und in einem engen zeitlichen Zusammenhang zur Kündigung stehen. Zumindest an letzterer Voraussetzung mangelte es hier, da die in Rede stehende Abmahnung bereits elf Jahre zurück liegt.

Anhaltspunkte für eine Entbehrlichkeit der Abmahnung sah das Gericht, selbst wenn sich die Vorwürfe bestätigt hätten nicht. Insbesondere stelle die behauptete Beleidigung gegenüber der Mitmieterin keine Ankündigung eines Verbrechens dar.

Auch als ordentliche Kündigung ausgelegt vermag das Schreiben vom 14. September 2020 nach Auffassung des Gerichts das Mietverhältnis nicht zu beenden. Dabei beruft sich das Gericht auf höchstrichterliche Rechtsprechung, wonach eine nachhaltige, schwerwiegende Störung des Hausfriedens bei lediglich einmaligen und vereinzelt Vorfällen sowie Störungen, die dem Bagatellbereich zuzuordnen sind nicht vorliegt und somit eine ordentliche Kündigung nicht rechtfertigt. Nach Auffassung des Gerichts sei dies hier der Fall, da die Vorfälle vom 10. September 2020 und 11. September 2020 allein nicht eine Kündigung begründen können.

Fazit:

Das Gericht macht deutlich, dass eine mehrere Jahre zurückliegende Abmahnung eine außerordentliche Kündigung ebenso wenig rechtfertigen kann, wie eine Abmahnung wegen eines gänzlich anderen Benehmens, wie das, worauf sich die Kündigung stützt.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 20. Juli 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.