

RECHTECK



Beschneiden von Nachbarn Bäumen

Kurz vor Einbruch des Winters ist es Zeit für den Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern, die im Sommer schön und breit und manchmal auch bis auf das Grundstück des Nachbarn gewachsen sind. Welche Rechte hat aber ein Grundstückseigentümer, wenn ein Nachbar den Rückschnitt nicht erledigt? Einen solchen Fall hatte jüngst das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz zu entscheiden (Beschluss vom 8. Oktober 2013, Az.: 3 U 631/13). Konkret reichten die Äste von Bäumen bis zu sieben Meter über die Grundstücksgrenze und beeinträchtigten den Nachbarn erheblich in der Nutzung seines Gartens. Der Nachbar forderte deshalb zur Beseitigung auf. Nachdem diese nicht erfolgte, beauftragte er den Rückschnitt selbst und stellte dem Eigentümer des bepflanzten Grundstücks die Kosten in Rechnung. Zu Recht, so das Gericht und führt dazu aus: Gemäß § 910 Abs. 1 BGB kann der Eigentümer eines Grundstücks Wurzeln eines Baumes oder Strauches, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, abschneiden und behalten. Das Gleiche gilt für herüberragende Zweige, wenn der Eigentümer dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt. Dieses Selbsthilferecht bezweckt, nachbarliche Strei-

tigkeiten, die sich aus dem Überschreiten der Grundstücksgrenze durch Zweige und Wurzeln ergeben, auf unkomplizierte Art und Weise ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe zu erledigen.

Guter Rat kann teuer werden

Immobilienverkäufer wollen ihre Immobilien bestmöglich vermarkten. Dafür ist es sinnvoll, sich in die Situation des Käufers zu versetzen und ihm die Vorteile, die mit einem Erwerb der Immobilie verbunden sind, möglichst überzeugend nahezubringen. Wichtig ist es jedoch, die Grenzen zwischen dem bloßen Anpreisen der Immobilie und dem stillschweigenden Abschluss eines Beratervertrages nicht zu überschreiten, denn zu viel guter Rat kann teuer werden. Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 12. Juli 2013, Az.: V ZR 4/12) hatte kürzlich Gelegenheit, seine Rechtsprechung zur Haftung wegen fehlerhafter Beratungsleistungen von Verkäufern gegenüber Käufern zu bestätigen. Er führt aus, dass – auch stillschweigend – ein Beratervertrag zwischen Verkäufer und Käufer zustande kommt, wenn der Verkäufer im Zuge der Vertragsverhandlungen, insbesondere auf Befragen, einen ausdrücklichen Rat erteilt. Gleiches gilt, wenn der Verkäufer dem Käufer als Ergebnis der Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, welches der Herbeiführung des Geschäftsabschlusses dienen soll. Dies kann sogar dann gelten, wenn die Beratung des Interessenten vom Verkäufer einem Vermittler überlassen wurde. Ist die Beratung fehlerhaft, können sich daraus dann Schadensersatzansprüche ergeben.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover