

## Häufiger Streitpunkt am Gartenzaun – Grenzabstände von Pflanzen

Gesetzliche  
Regelungen  
für NRW in  
der Übersicht

ab Seite 2



Foto: fotolia.de



### Urteil zu Bausparverträge

BGH beendet die Streitigkeiten zwischen Kunden und Institutionen – zur Zufriedenheit?

Seite 5



### Regelungen zum Urlaubsanspruch

Welche Sonderfälle in Bezug auf Urlaub gibt es und was passiert mit Resturlaub?

Seite 6



### Taschendiebstahl oder Einbruch

Was tun wenn Bankkarte oder Handy weg sind. Die Wichtigsten Infos und Notrufnummern.

Seite 8

## Liebe Leserinnen und Leser,

am 14. Mai haben die Menschen in Nordrhein-Westfalen ein neues Landesparlament gewählt und die rot-grüne Landesregierung abgewählt. 5 Wochen später halte ich bereits den Koalitionsvertrag der neuen Regierungsparteien CDU und FDP in den Händen. Natürlich interessiert mich in dem 120 Seiten starken Vertrag besonders die Punkte, die sich mit dem Thema Bauen und Wohnen und Eigentumsförderung beschäftigen. Dort heißt es u.a.:

„Wir wollen, dass junge Familien in Nordrhein-Westfalen sich den Traum eines Eigenheims verwirklichen können. Wohneigentum ist zugleich der beste Schutz gegen Altersarmut. Um die seit Jahren stagnierende Eigentumsquote zu erhöhen, wollen wir die Grunderwerbssteuer reformieren.

In einem ersten Schritt wollen wir eine Bundesratsinitiative zur Einführung eines Freibetrages bei der Grunderwerbssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum starten. In Nordrhein-Westfalen werden wir dann einen Freibetrag von 250.000 Euro pro Person bei selbstgenutztem Wohneigentum einführen. Kinder sollen darüber hinaus Berücksichtigung finden“.

Ich hoffe sehr, die Bundesratsinitiative wird schnell und erfolgreich umgesetzt. Ich bin da allerdings ein bisschen skeptisch. Die neue Landesregierung sollte diesen Weg aber notfalls auch alleine gehen, und das sehr schnell, denn die Zeit drängt. Niedrige Zinsen und steigende Baukosten sind ein Argument, hier schnell eine Befreiung für Selbstnutzer voranzutreiben.



Wir werden diesen Prozess kritisch und aufmerksam begleiten.

Ich wünsche Ihnen eine gute Zeit!

Ihr

## Grenzabstände von Pflanzen

**Pflanzen in der Nähe der Grundstücksgrenze führen häufig zu Meinungsverschiedenheiten. Dies gilt heutzutage umso mehr, da sich die durchschnittliche Grundstücksgröße und damit auch die Möglichkeiten zur beeinträchtigungsfreien Bepflanzung mit Bäumen oder größeren Sträuchern verringert haben.**

Nordrhein-Westfalen hat daher Regelungen zum Mindestgrenzabstand von Pflanzen getroffen. In §§ 40ff. NachbarG NRW werden anhand einer Unterteilung in verschiedene Pflanzenkategorien (z.B. „stark wachsende Bäume“) bestimmte Grenzabstände vorgegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Die Bestimmung der einzelnen Pflanzenkategorien enthält zwar auch eine Aufzählung bestimmter Baum- oder Straucharten, diese ist jedoch nicht abschließend. Die Frage, zu welcher Pflanzenkategorie nicht namentlich genannte Baum- oder Straucharten zu zählen sind, ist letztlich eine botanische Frage. Sie kann u. U. für denselben Baum oder Zierstrauch je nach Standort, beispielsweise mit Blick auf unterschiedliche Kli-

ma-, Boden- und Höhenverhältnisse, verschieden zu beantworten sein. Der Landesgesetzgeber hat es deshalb den Gerichten überlassen, im Streitfall – gegebenenfalls unter Einholung eines botanischen Sachverständigengutachtens – Bäume und Sträucher jeweils sachgerecht nach den individuellen Gegebenheiten einzuordnen.

Für Zier- und Beerenobststräucher ist außerdem bestimmt, dass sie in ihrer Höhe grundsätzlich das Dreifache ihres Abstandes zum Nachbargrundstück nicht überschreiten dürfen. Strauchtriebe, die in einem geringeren als der Hälfte des vorgeschriebenen Abstandes aus der Erde treten, sind zu entfernen. Ein Fliederbusch, der einen Abstand von 1 m hält, darf daher nicht höher als 3 m werden. Ein Beerenobststrauch, der in einem Abstand von 0,50 m von der Grenze gepflanzt ist, darf nicht höher als 1,50 m werden. Die genannten Abstände werden von der Mitte des Baumstammes oder des Strauches waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen, und zwar an der Stelle, an der der Baum oder Strauch aus dem Boden austritt.



Foto:pixabay.com

Lesen Sie weiter auf Seite 11

# Mietnebenkosten sorgfältig prüfen

## Abrechnungsfrist für 2016 läuft noch bis 31. Dezember

**Alle Jahre wieder bekommen Mieter die Nebenkostenabrechnung. Oft enthalten diese Abrechnungen Fehler. Deshalb ist es für den Mieter wichtig, die Abrechnungen zu prüfen. Maßgeblich für die Berechnung ist die Betriebskostenverordnung. Die umlagefähigen Kosten sind hierin benannt. Wichtig ist aber auch der Inhalt des Mietvertrages. Wenn darin nichts vereinbart ist, braucht der Mieter auch nichts zahlen.**

Nebenkosten, die der Vermieter umlegen kann, sind unter anderem Heizkosten, Gebühren für Wasser, Abwasser, Müll und zum Haus gehörende Grundsteuer und Versicherungen. Aber auch Gartenarbeiten, Haus- und Straßenreinigung gehören dazu.

Posten, die nicht ausdrücklich genannt sind, aber manchmal anfallen, etwa die Reinigung der Regenrinne, fallen unter sonstige Kosten. Dazu kann auch die Wartung von Alarmanlagen, Aufzügen oder Rauchmeldern gehören. Nicht umlagefähig sind Gebühren fürs Bankkonto, das Honorar für eine Hausverwaltung und Instandhaltungskosten. Solche Ausgaben muss der Vermieter selbst tragen.

Die Betriebskostenarten werden nach Kopf oder Wohnfläche auf die Mietparteien verteilt. Beispiel: Kostet der Hausmeister 1000 Euro im Jahr, entfällt auf den Mieter einer Vier-Raum-Wohnung meistens ein höherer Kostenanteil als auf den Nachbarn im Ein-Zimmer-Appartement, weil dessen Fläche kleiner ist. Wasser und Heizung werden üblicherweise nach Verbrauch des einzelnen Mieters abgerechnet.

### Transparenz schaffen

Der Mieter hat das Recht, Belege und Rechnungen einzusehen. Besonders wenn die Kosten gegenüber der Vorjahre stark abweichen, ist das oft ratsam.

Es hilft, Belege für die einzelnen Ausgaben zu sammeln. Nicht nur, weil es die Auflistung erleichtert, sondern auch, weil der Mieter laut Deut-

schem Mieterbund das Recht hat, Rechnungen einzusehen.

### Nicht versäumen

Vermieter haben ein Jahr Zeit für die Abrechnung. Für die Abrechnung 2016 läuft die Frist am nächsten 31. Dezember ab. Spätestens an dem Tag muss die Abrechnung dem Mieter zugewandt sein, besser einen Tag vorher, damit der Vermieter auf der sicheren Seite ist. Wenn der Mie-

ter das Papier später bekommt, geht der Vermieter bei einer Nachzahlung leer aus. Ein Guthaben müsste der Eigentümer aber auszahlen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden die Nebenkosten von den Hausverwaltern erstellt. Aber auch hier ist eine Prüfung angeraten, weil manchmal zusätzliche Kosten des Eigentümers mit einfließen.



Foto: Dorothea Jacob\_pixelio.de, RainerSturm\_pixelio.de, Tim Reckmann\_pixelio.de, Michael Bönnte\_dialogverlag.

# Termin für Mietzahlungen

## Bundesgerichtshof in Karlsruhe fällt Urteil zu Mietüberweisung

**In den meisten Mietverträgen ist es so geregelt, dass Miete spätestens am dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingehen muss.**

Diese Auslegung hat der BGH nun in einem kürzlich veröffentlichten Urteil vom 5. Oktober 2016 (Az. VIII ZR 222/15) abgelehnt. Vielmehr reiche es bei einem ausreichend gedeckten Konto nach Auffassung der Richter aus, dass der Mieter den Überweisungsauftrag bis zum dritten Werktag erteilt hat.

Im Urteilsfall hatte ein Mieter die Miete jeweils am dritten Werktag bei einem Zahlungsdienstleister eingereicht und erteilte diesem den Auftrag, den Betrag an den Vermieter zu überweisen. Da die Miete weiterhin nicht schon am dritten Werktag dem Konto des Vermieters gutgeschrieben wurde, sondern erst etwas später, kündigte dieser das Mietverhältnis. Der BGH hielt diese Kündigung des Vermieters für unwirksam. Der Mieter habe die Mietzahlungen rechtzeitig veranlasst. Um den gesetzlichen Bestimmungen zu genügen, reiche es aus, wenn der Mieter bis zum dritten Werktag seinem Zahlungsdienstleister den Überweisungsauftrag erteilt habe und das entsprechende Konto ausreichend gedeckt sei. Unvorhersehbare Verzögerungen beim Überweisungsvorgang habe er nicht zu vertreten.

Die mietvertragliche Regelung, dass es für die Rechtzeitigkeit auf die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters ankomme, sei hingegen unwirksam. Durch sie werde nämlich das Risiko, dass es zu Verzögerungen beim Überweisungsvorgang kommt, entgegen der gesetzlichen Regelung vom Vermieter auf den Mieter übertragen. Zunächst sind viele bisher übliche Mietvertragsklauseln zur Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen unwirksam.

Der Vermieter kann sich also nicht auf diese berufen, und es gilt das Gesetz.



Foto: gina sanders\_fotolia.de

### Der Blick auf den Kontoauszug

*Bisher musste der Vermieter zur Prüfung, ob die Miete rechtzeitig eingegangen ist, nur auf seinen Kontoauszug schauen.*

*Künftig muss er herausfinden, ob der Mieter den Überweisungsauftrag rechtzeitig erteilt hat. Dies wird er nur schwer in*

*Erfahrung bringen können. Vermutlich wird es das Einfachste sein, wenn der Vermieter sein Konto zukünftig zwei bis drei Werktage später als bisher überprüft. Denn innerhalb dieser Zeit sollte die Überweisung ausgeführt worden sein.*

# Gutverzinsten Altverträge dürfen gekündigt werden

## Hoffnungen der Bausparer wurden nicht erfüllt

**Wer seinen alten Bausparvertrag als lukrative Geldanlage möglichst lange laufen lässt, hat nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. Februar 2017 (Az. XI ZR 185/16 und XI ZR 272/16) schlechte Karten: Bausparkassen dürfen Bausparverträge einseitig kündigen, wenn die Verträge seit mehr als zehn Jahren zuteilungsreif sind, auch wenn diese noch nicht voll bespart sind.**

Die Karlsruher Richter stellten zunächst klar, dass auf Bausparverträge Darlehnsrecht anzuwenden ist. Während der Ansparphase eines Bausparvertrags sei die Bausparkasse Darlehnsnehmerin und der Bausparer Darlehnsgeber. Erst mit der Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens komme es zu einem Rollenwechsel. Des Weiteren führten sie aus, es verstoße gegen Sinn und Zweck der Bausparidee, alte Verträge jahrelang weiterlaufen zu lassen, um sie als reine Kapitalanlage zu

nutzen. Vielmehr sei Zweck eines Bausparvertrages, innerhalb der Ansparphase eine Mindestsumme zu erreichen, um einen Anspruch auf ein wohnwirtschaftliches Darlehn zu erwerben. Dieser Zweck sei mit Erlangen der Zahlungsreife erreicht. Somit liegen die Voraussetzungen des Kündigungsrechts vor. Danach sind Bausparverträge im Regelfall zehn Jahre nach Zuteilungsreife kündbar.

### Kündigungswelle

Verbraucherschützer befürchten nun eine regelrechte Kündigungswelle. Betroffen sind zigtausende Kunden, die vor der derzeitigen Niedrigzinsphase Bausparverträge abgeschlossen haben und das vereinbarte Darlehn nach Zuteilungsreife nicht in Anspruch nehmen, sondern den Vertrag als Geldanlage nutzen. Für ihr Erspartes bekommen sie teils mehr als drei oder gar vier Prozent Zinsen.

## Achtung Trickbetrug!

### Die Masche mit dem verlorenen Schlüssel

„Hallo, Sie haben Ihren Schlüssel verloren“. Wer das hört und auf dem Rückweg vom Einkauf vor der Haustür steht, könnte gerade einem Trickdieb auf den Leim gehen. Der Schlüsselbund sei im Supermarkt abgegeben worden, sagt der nette Mitbürger. Klar, dass die so Angesprochenen sofort kehrtmachen, um ihn an der Ladenkasse abzuholen.

### Der Trick:

Der Fremde hat seinem Opfer schon im Supermarkt aufgelauert und in einem unbeobachteten Moment den Schlüssel gestohlen. Dann folgt er ihm in sicherem Abstand auf dem Weg nach Hause, um die Wohnadresse herauszufinden. An der Haustür spricht er sein Opfer an. Während der Bestohlene zurück zum Supermarkt läuft, öffnet der Dieb mit dem Schlüssel die Tür und klaut Bargeld und Schmuck.



Foto: pixabay.com

# Urlaubsanspruch ist gesetzlich geregelt

## Die wichtigsten Stichpunkte im Überblick - kurz und knapp

**Arbeitnehmer und Arbeitgeber müssen beim Urlaubsrecht einiges beachten. Grundsätzlich muss ein Arbeitnehmer seinen Urlaub während des laufenden Kalenderjahres nehmen.**

Nur aus dringenden betrieblichen oder persönlichen Gründen des Arbeitnehmers, wie vermehrte Arbeit durch eine Betriebsumstrukturierung oder eine Krankheit, kann er seinen Urlaub auf das Folgejahr übertragen. Wenn vertraglich kein abweichender Übertragungszeitraum geregelt ist, muss der Angestellte seinen Urlaub bis zum 31. März des Folgejahres nehmen – sonst verfällt er. Bei Langzeitkranken gilt dies allerdings nicht. Wenn ein Mitarbeiter wegen einer krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit seinen Urlaub nicht spätestens bis zum festgelegten Übertragungszeitraum nehmen konnte, verfällt der gesetzliche Mindesturlaub erst fünfzehn Monate nach dem Entstehungsjahr.

### Mindesturlaub

Der Mindesturlaub nach dem Bundesurlaubsgesetz (BUrlG) beträgt 24

Arbeitstage bei einer Sechs-Tage-Woche. Bei einer Fünf-Tage-Woche führt dies zu 20 Arbeitstagen pro Kalenderjahr. Schwerbehinderte Mitarbeiter haben einen gesetzlichen Zusatzurlaub von fünf Arbeitstagen pro Jahr. Weitere Urlaubstage über diese gesetzlichen Mindestansprüche hinaus können sich aus Arbeits- oder Tarifverträgen ergeben.

Der Arbeitnehmer kann statt Urlaub Geld verlangen, wenn er den Urlaub nicht nehmen kann, weil sein Arbeitsverhältnis beendet wird. Dann ist dieser Anspruch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) allerdings nicht mehr als Ersatz des Urlaubs zu sehen, sondern als ein reiner Geldanspruch. Dies bedeutet unter anderem: Der Geldanspruch wird von arbeits- oder tarifvertraglichen Ausschlussfristen erfasst und verfällt, wenn der Arbeitnehmer ihn nicht rechtzeitig geltend macht.

Ein Arbeitnehmer kann auf die Abgeltung gesetzlichen Mindesturlaubs verzichten. Eine Vereinbarung muss nach Ende des Arbeitsverhältnisses

erfolgen. Das müssen die Vertragsparteien untereinander verfügen. Falls der Arbeitnehmer nach seinem Ausscheiden aus dem Betrieb noch vor Abgeltung des Urlaubs durch den Arbeitgeber stirbt, fällt der Abgeltungsanspruch in den Nachlass des Erblassers.

### Urlaubsgeld

Das Urlaubsgeld ist eine freiwillige Leistung des Arbeitgebers, einen gesetzlichen Anspruch hierauf gibt es nicht. Der Arbeitgeber ist nur dann zur Zahlung verpflichtet, wenn dies einzelvertraglich vereinbart oder tarifvertraglich verbindlich geregelt wurde oder darüber eine Betriebsvereinbarung bzw. eine betriebliche Übung besteht. Eine betriebliche Übung liegt vor, wenn der Arbeitgeber in drei aufeinanderfolgenden Jahren vorbehaltlos ein Urlaubsgeld zahlt.

Will der Arbeitgeber eine betriebliche Übung verhindern, muss er jedes Mal ausdrücklich und zweifelsfrei gegenüber dem Mitarbeiter erklären, dass er freiwillig Urlaubsgeld zahlt. Eine Erklärung gegenüber dem Betriebsrat reicht dafür nicht aus.



Foto: Timo Klostermeier\_pixelio.de



Foto: pixabay.com

## Was angebliches Billigfliegen verteuert Zusatzkosten der Fluglinien werden immer umfangreicher

**Die Fluglinien locken oft mit unschlagbaren Angeboten. Aber Aufpassen ist angesagt. Schnäppchen können sehr schnell teuer werden, wenn nicht auf die Nebenkosten geachtet wird.**

Billigflieger sind nur bei der Buchung von „Flug pur“ wirklich günstig. Der Vergleich aller Nebenkosten lohnt sich immer und kann mehrere hundert Euro sparen. Der Grundpreis eines Fluges kann sich durch diese Nebenleistungen bei Billigfliegern sogar verdoppeln. So kann eine vierköpfige Familie beispielsweise für 550 Euro von Deutschland zu den Balearen und retour fliegen. Kosten für Gepäck, Sitzplätze, Bordverpflegung und Kreditkartengebühren machen den Flug aber oft doppelt so teuer.

Wer seinen Flug online bucht, zahlt in der Regel mit Kreditkarte. Doch Vorsicht: manche Fluglinien kassieren hohe Gebühren für die Bearbeitung. Für die meistens bevorzugte Bezahlung mit Kreditkarte können hohe Gebühren anfallen, die nicht immer transparent sind und von Flugdistanz und -preis abhängen.

Bei einigen Fluglinien 1 % des Flugpreises an.

Genau hinschauen lohnt sich, denn jede Fluglinie muss auch kostenlose Zahlungsmöglichkeiten anbieten. Meist ist es kostenfrei per Lastschrift oder Paypal möglich.

Auch auf Langstrecken werden schon Billigflüge angeboten. Das sind aber meistens keine Non-Stop-Flüge. Eine Zwischenlandung muss man akzeptieren. Flüge nach USA kann man schon ab 440 Euro bekommen. Durch die starke Zunahme der Billigfluglinien steigt auch die Zahl der Verspätungen rasant an, denn Billigflieger sind überdurchschnittlich oft verspätet. Ansprüche können bis zu drei Jahre nach einem verspäteten Flug erfolgreich geltend gemacht werden.

Viele Fluggäste verzichten aber jedes Jahr auf hunderte Millionen Euro Entschädigungszahlungen von Fluglinien. Der Grund: die Rechte und Ansprüche bei Verspätungen sind einer großen Mehrheit der Passagiere nicht bekannt. Allein in Deutschland fallen jedes Jahr Entschädigungsansprüche

von mehreren 100 Millionen Euro an. Ist ein Flug mehr als drei Stunden verspätet, stehen Fluggästen – je nach Länge des Fluges – zwischen 250 und 600 Euro Entschädigungszahlungen zu.



Foto: pixabay.com

# Hilfreiche Tipps zu Einbruch und Diebstahl

## Nach dem Einbruch ist vor dem Einbruch – Tipps der Polizei

**Dass man sich vor Diebstahl und Einbruch schützen kann, zeigt die Erfahrung der Polizei: Über ein Drittel der Einbrüche bleibt im Versuch stecken, nicht zuletzt wegen sicherungstechnischer Einrichtungen. Aber auch durch richtiges Verhalten und aufmerksame Nachbarn werden Einbrüche verhindert.**

Ratschläge, wie Sie sich und Ihr Eigentum wirkungsvoll schützen können, finden Sie [www.polizei-beratung.de/medienangebot/thema/diebstahl/](http://www.polizei-beratung.de/medienangebot/thema/diebstahl/). Nutzen Sie den kostenlosen Service einer sicherungstechnischen Fachberatung in einer von bundesweit rund 300 Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen, bevor Sie beschädigte Schlösser, Fenster oder Türen komplett ersetzen lassen. So vermeiden Sie unnötige oder unsinnige Anschaffungen, die möglicherweise nur ein trügerisches Gefühl von Sicherheit vermitteln. Beugen Sie vor und führen Sie Ihre Wertgegenstände in einer Wertgegenstandsliste ([www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de)) auf.

### Kostenlose Beratungsstellen der Polizei nutzen

Wenn Sie nach einem Einbruch beschädigte Türen oder Fenster wieder in Stand setzen, denken Sie daran: Bei über einem Drittel der Fälle bleibt es nur beim Versuch – nicht zuletzt wegen sicherungstechnischer Einrichtungen.

Nutzen Sie daher den kostenlosen Service einer sicherungstechnischen Beratung in einer von bundesweit rund 300 Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen, bevor Sie beschädigte Schlösser, Fenster oder Türen komplett ersetzen lassen. So vermeiden Sie unnötige oder unsinnige Anschaffungen, die möglicherweise nur ein trügerisches Gefühl von Sicherheit vermitteln

Aber auch richtiges Verhalten und aufmerksame Nachbarn können einen Einbruch verhindern. Ratschläge, wie Sie sich und Ihr Eigentum wirkungsvoll schützen können, finden Sie in der Broschüre „Sicher wohnen – Einbruchschutz“.

([www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de))

### Bankkarte weg?

Eine Gestohlene EC/Kreditkarte sollten Sie unverzüglich sperren lassen.

Veranlassen können Sie dies zu jeder Tages- und Nachtzeit unter folgenden zentralen Rufnummern:

- Zentraler Sperrnotruf:  
Telefon 116 116 (kostenfrei)
- EC-Karten:  
Telefon 01805 021021
- MasterCard (nur Deutschland):  
Telefon 0800 - 819 1040
- VISA Card (nur Deutschland):  
Telefon 0800 - 811 8440
- American Express:  
Telefon: 069 97971000
- Diners Club:  
Telefon 07531 - 3633 111

Kundenservice vom Ausland aus: +49 und dann die jeweilige Nummer ohne die „0“ der Vorwahl.

Zur Sperrung von Eurocheck- bzw. Bankkontenkarten benötigen Sie Ihre Kontonummer. Kreditkarten können Sie am einfachsten durch Angabe der Kreditkartennummer sperren lassen. Steht Ihnen diese nicht zur Verfügung, reichen meist auch Ihr Name, Geburtsdatum und Ihre Adresse sowie der Name Ihrer Bank. Teilweise ist auch eine nur vorübergehende Sperrung möglich. Sind Sparbücher oder Anlegedokumente abhanden gekommen, so melden Sie dies bitte unverzüglich bei Ihrem Geldinstitut.

### Handy weg?

Sperrnummern:

- T-D1: Telefon 01803 302202
- D2 Vodafone:  
Telefon 0800 172 1212
- E-Plus: Telefon 0177 1000
- O2: Telefon 01805 624357
- Zentraler Sperrnotruf:  
Telefon 116 116 (kostenfrei)

Kundenservice vom Ausland aus: +49 und dann die jeweilige Nummer ohne die „0“ der Vorwahl

Sind Sie sich sicher, bestohlen worden zu sein? Dann sollten Sie umgehend Anzeige erstatten. Für die Fahndung nach Ihrem Gerät benötigt die Polizei die 15-stellige Seriennummer (IMEI-Nummer) Ihres Mobiltelefons. Diese Nummer können Sie durch Eingabe der Tastenkombination \*#06# feststellen. Notieren Sie die Nummer in Ihren Unterlagen.

### Personalausweis weg ?

Wenn ein Personalausweis mit eingeschalteter Online-Ausweisfunktion gestohlen wurde oder abhanden gekommen ist, muss die Online-Ausweisfunktion so schnell wie möglich gesperrt werden. Das geht im Bürgeramt oder über den 24-Stunden-Sperrnotruf 0180 - 1 33 33 33

(Quelle: Polizeiberatung)



Foto: picture-factory\_fotolia.de

# Klauseln sind oft unwirksam

## Was bei Mietverträgen zu beachten ist

**Besonders in Zeiten, wo in manchen Städten enormer Wohnungsmangel besteht, unterschreiben Wohnungssucher fast jeden Mietvertrag. Trotzdem müssen nicht alle Klauseln eingehalten werden. Besonders Vorschriften in Standardmietverträgen, die den Mieter unangemessen benachteiligen sind nach gesetzmäßiger Überprüfung nicht rechtmäßig.**

Auch der Gesetzgeber ist inzwischen tätig geworden. Mieter müssen trotz unterschriebenem Mietvertrag nicht alles einhalten, was vereinbart wurde. So kann ein Mieter trotz vorformulierter Klausel nicht dazu verpflichtet werden, die Schäden seines Vermieters zu beheben. Ebenso kann nicht verlangt werden, dass während der Mietzeit, sowie bei Auszug renoviert werden muss. In vielen Mietverträgen findet man deshalb feste Fristen für Schönheitsreparaturen, zum Beispiel drei Jahre für Küche und Bad, fünf für Schlaf- und Wohnräume. In der Regel sind derartige starre Fristenpläne ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung jedoch unwirksam. Die Richter sind der Ansicht, eine solche Klausel dürfte nur als Richtlinie formuliert werden, denn sonst würden Mietern auch Schönheitsreparaturen vorgeschrieben, obwohl gar kein Bedarf bestehe. Das ist gerichtlich entschieden.

### Auf den Wortlaut kommt es an

Vermieter müssen bei Verträgen besonders auf die Wortwahl achten. Eine Frist, die „mindestens“ eingehalten werden soll, ist unwirksam. Soll die Renovierung „im Allgemeinen“, „generell“ oder „grundsätzlich“ nach einer gewissen Frist stattfinden, ist die Klausel dagegen vor Gericht gültig. Stehen vertraglich vereinbarte und notwendige Renovierungsarbeiten an, so können diese vom Mieter selbst durchgeführt werden. Eine Klausel, die dem Mieter vorschreibt, er müsse Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durch einen Fachmann durchführen lassen, ist nicht wirksam. Ebenfalls ist der Mieter bei Auszug nicht dazu verpflichtet sämtliche Tapeten von den Wänden zu entfernen. Doch nicht alle Verfahren



Foto: pixabay.com

gehen zu Lasten des Vermieters aus: Ist der Mieter mit vertraglich wirksamen, festgelegten Schönheitsreparaturen im Verzug, können Vermieter diese selbst durchführen und dafür während des laufenden Mietverhältnisses vom Mieter einen Kostenvorschuss verlangen. Das sind aber schon extreme Fälle, weil eigentlich die meisten Mieter in einem angenehmen Wohnumfeld wohnen wollen.

### Mängelanzeige

Besteht in einer Wohnung ein Mangel, sollte der Mieter den Vermieter über die notwendigen Reparaturarbeiten informieren und falls er diesen nicht nachkommt mahnen. Beauftragt der Mieter jedoch vorschnell einen Handwerker zur Beseitigung des Schadens, so muss er unter Umständen die dafür entstandenen Kosten selbst tragen. Denn grundsätzlich hat der Vermieter das vorrangige Recht Schäden beseitigen zu lassen, ohne vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden.

Nur wenn der Vermieter mit der Erledigung in Verzug gerät oder aber ein sofort zu hebender Notfallschaden auftritt, dürfen Mieter eigenständig handeln und das ausgegebene Geld zurückverlangen. Eigentlich ist der Vermieter dem Gesetz nach dazu verpflichtet, sich um die Beseitigung von Mängeln an seinem Eigentum zu kümmern und für sie aufzukommen. Dabei spielen es keine Rolle, ob sie sich im Innen- oder Außenbereich des vermieteten Wohnraums befinden und wie groß sie sind. Allerdings können durch eine mietvertragliche

Vereinbarung gewisse Reparaturen zur Mieterpflicht gemacht werden. Die betreffende Klausel heißt Kleinreparaturklausel. Die Mängel, die durch sie vom Vermieter auf den Mieter umgewälzt werden können, sind sogenannte Bagatellschäden, wie etwa das Erneuern von Duschschauch oder gerissenen Rolloband und Sicherung, der Ersatz eines defekten Heizungsthermostats oder das Schmieren quietschender Türscharniere. Auch ein verstopfter Abfluss fällt darunter. Voraussetzung dafür, dass die Reparatur unter die Kleinreparaturklausel fällt, ist, dass das Schadensausmaß und die entstehenden Kosten relativ gering sind. Durchschnittlich werden derzeit um die 100 Euro pro Reparatur akzeptiert. Neben der Kosten-Obergrenze gibt es noch eine Reihe anderer Bestimmungen in dieser Klausel. Eine der wichtigsten besagt, dass sie nur Instandhaltungen an den Teilen der Wohnung umfasst, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Darunter fallen Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie die Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Wenn eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag steht, darf der Mieter vom Vermieter keinesfalls beliebig oft zur Kasse gebeten werden. Vielmehr müsse eine Grenze vereinbart werden. In der Rechtsprechung werden bis zu 9 Prozent der Jahresmiete als legitim betrachtet. Ist die im Vertrag vorschlagte Grenze signifikant höher, ist die Kleinreparaturklausel automatisch unwirksam und der Vermieter muss selbst für die Bagatellschäden aufkommen. Gleiches gilt, wenn der für die Einzelreparatur angesetzte Betrag viel zu hoch ist. Oder wenn Gegenstände in der Klausel aufgezählt werden, die nichts in ihr zu suchen haben. Auch Reparaturen außerhalb der Wohnung fallen nicht unter die Kleinreparaturklausel. Oft verlangen Vermieter auch, dass sich der Mieter anteilig bis zur Höchstgrenze von 100 Euro an den Reparaturen beteiligt. Das ist unrichtig, weil solche Reparaturen nicht mehr Kleinreparaturen sind.

# Mit dem Tod enden nicht alle Verträge

## Trauernde müssen oft zusätzlich die rechtlichen Angelegenheiten sichten und ordnen

**Viele Verträge eines Verstorbenen gelten über den Tod hinaus. Das erfordert in einer Zeit, die von der Trauer bestimmt wird, viel Aufwand. Es ist nicht nur die Beerdigung zu organisieren sondern auch Ämter, Banken und Versicherungen wollen informiert werden.**

Laut Gesetz geht das Vermögen der Verstorbenen mit allen Rechten und Pflichten auf Erben über. Darunter fallen auch abgeschlossene Verträge, Mitgliedschaften und Versicherungen. Unterlagen sind also zu sichten und Ansprüche geltend zu machen. Oft ist nur aus den Kontoauszügen zu ersehen, welche Zahlungen geleistet werden, weil Verträge nicht auffindbar sind. Was im Einzelfall zu tun ist, wollen wir nachfolgend erläutern:

Bei **Lebens- und Sterbegeldversicherungen** müssen Hinterbliebene beziehungsweise Erben oder Berechtigte aus der Police den Versicherer unverzüglich über den Tod des Versicherungsnehmers informieren. Je schneller der Versicherer Bescheid weiß, desto besser. Verzögerungen ohne plausiblen Grund können dazu führen, dass der Versicherer die Leistung verweigert. Dann müssen die Begünstigten ihrem Geld oft lange hinterherlaufen oder schlimmstenfalls verzichten. Eile ist geboten, weil der Versicherer rasch die Todesursache erfahren will. Vielleicht will er eine Obduktion durchführen lassen. Die Meldefrist läuft ab dem Moment, in dem der Berechtigte vom Trauerfall und dem Versicherungsvertrag erfährt. Wichtig: Damit Begünstigte die vereinbarte Summe erhalten, müssen sie bei der Gesellschaft Versicherungsschein, Sterbe- und Geburtsurkunde des Erblassers und ein amtsärztliches Zeugnis zur Todesursache vorlegen.

Sirbt der Erblasser bei einem Unfall, ist der Versicherer unverzüglich, möglichst innerhalb von 48 Stunden, zu informieren. Das gilt für einen in einer Lebensversicherung zusätzlich vereinbarten Unfallschutz, der die

Todesfallleistung erhöht. Es gilt auch für eine Unfallversicherung, wenn Begünstigte eine dort vereinbarte Todesfallsumme in Anspruch nehmen wollen. Der Versicherer verlangt üblicherweise alle Unterlagen zum Unfallhergang und behält sich eine Obduktion des Verstorbenen vor.

Ein Vertrag mit einem **privaten Krankenversicherer** erlischt mit dem Tod des Kunden. Überzahlte Beiträge werden erstattet. Sind Familienmitglieder des Verstorbenen privat mitversichert, können sie selbst Versicherungsnehmer werden. Sie müssen das der Gesellschaft innerhalb von zwei Monaten nach dem Erbfall erklären. Auch Familienversicherte in der gesetzlichen Kasse müssen nach dem Tod des Hauptversicherten ihre Kasse kontaktieren, um ihren neuen Status und – gegebenenfalls – die neuen Beiträge zu klären.

**Sachversicherungen** enden nicht automatisch mit dem Tod des Unterzeichners. Das ist sinnvoll wenn z. B. Familienangehörige in einer Immobilie wohnen und auch dann, wenn das Haus vermietet ist. Bei Leerstand muss der Versicherer vom Leerstand erfahren. Dieser Informationspflicht sollen Erben unbedingt nachkommen. Die Gesellschaft wird zwar den Beitrag erhöhen, denn in unbewohnten Häusern besteht die Gefahr, dass Schäden lange unbemerkt bleiben und höhere Kosten verursachen. Wer das Zusatzrisiko aber verschweigt, riskiert, im Ernstfall keine Leistung zu erhalten.

**Haftpflicht- und Kaskopolice** eines Verstorbenen gehen auf die Erben über. Sie haben kein außerordentliches Kündigungsrecht. Verkaufen sie das Auto, endet der Vertrag. Bereits gezahlte Beiträge werden den Erben erstattet. Bei Haftpflichtversicherungen ist zu unterscheiden, ob es sich um Einzel- oder Gemeinschaftsverträge handelt. Waren Angehörige mitversichert, bleibt der Vertrag bis zur nächsten Fälligkeit bestehen. Zahlt ein Angehöriger den

Folgebeitrag, wird er damit Versicherungsnehmer.

Eine **Hausratsversicherung** endet zwei Monate nach dem Tod des Versicherungsnehmers, sofern kein Erbe die Wohnung übernimmt. Wenn doch, kann er den Vertrag fortführen. Informiert werden muss der Versicherer in jedem Fall.

**Mietverträge** für private Wohnräume enden nicht automatisch, wenn der Mieter stirbt. Nach allgemeinen Regeln gehen sie auf den oder die Erben über. Vorrangig sind jedoch Rechte von Personen, die mit dem Verstorbenen zusammengelebt haben – selbst wenn sie nicht die Erben sind. Erst wenn alle Mitbewohner dem Vermieter mitteilen, dass sie nicht in der Wohnung bleiben wollen, kommen die Erben zum Zug und setzen das Mietverhältnis fort.

Wichtig: Das Erbrecht ändert nichts am Kündigungsrecht. Sowohl Erben als auch Vermieter können einen Monat lang überlegen, ob sie den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende beenden wollen.

Verträge, die sich in regelmäßigen Abständen verlängern, etwa mit einem **Mobilfunkanbieter**, gehen eins zu eins auf die Erben über. Sonderkündigungsrechte bestehen nicht. Dennoch ist es ratsam, solche Verträge, so gewünscht, mit sofortiger Wirkung, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin zu kündigen.

Viele Anbieter entlassen Erben aus Kulanzgründen bereits vor Ende der eigentlichen Laufzeit.

**Mitgliedschaften: Schnelle Lösung**  
Egal ob im Karnevalsverein oder im Kegelklub – Mitgliedschaften sind an die Person gebunden und enden mit deren Tod. Der Verein muss darüber nur informiert werden.

Etwas anderes gilt bei einer Mitgliedschaft im Fitnessstudio: Sie kann der Erbe übernehmen. Will er das nicht, hat er ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Das Gesetz sieht indes auch verschiedene Ausnahmen von der Geltung bestimmter Mindestgrenzabstände vor. Sie werden im Wesentlichen in § 45 NachbG NRW aufgezählt.

Ein Verstoß gegen die Abstands- und Höhenvorgaben für Anpflanzungen hat in der Regel zur Folge, dass die Beseitigung der Anpflanzung oder – vor allem bei Hecken, Zier- und Beerenobststräucher – ein Rückschnitt auf die noch zulässige Höhe verlangt werden kann. Allerdings sieht das nordrhein-westfälische Nachbarrechtsgesetz in § 47 eine sogenannte Ausschlussfrist vor. Hiernach kann die Beseitigung einer Anpflanzung, welche die erforderlichen Abstände nicht einhält, nicht mehr verlangt werden, wenn nicht binnen sechs Jahren nach dem Anpflanzen Klage auf Beseitigung erhoben worden ist. Nur für den Fall, dass der erforderliche Abstand von der Höhe der Anpflanzung abhängt, wie z. B. bei Hecken, beginnt die Frist hiervon abweichend erst in dem Augenblick, in dem der vom Gesetz vorgeschriebene Abstand infolge des Wachstums der Anpflanzung nicht mehr gewahrt ist.

Zu beachten ist, dass die vorstehenden Ausführungen nur die Verletzung von Abstands- und Höhenvorgaben betreffen. Unberührt bleiben insbesondere die Vorschriften über den Überhang. Soweit also Äste und Wurzeln des zu nahe an der Grenze stehenden Baumes über die Grenze wachsen und das Nachgrundstück beseitigen, kann ungeachtet der oben genannten Sechsjahres-Frist deren Beseitigung verlangt werden oder gegebenenfalls Selbsthilfe erlaubt sein. Kapitel Gleiches gilt selbstverständlich auch, wenn von einem alten bzw. kranken Baum eine Gefahr für das Nachbargrundstück ausgeht.

Zweckmäßig ist es in jedem Fall, vor einer neuen Anpflanzung in der Nähe der Grundstücksgrenze oder spätestens im Streitfall das Gespräch zu suchen. Dies führt in der Regel schneller zu einer guten Lösung als ein Beharren auf einen Rechtsstandpunkt, den man sich persönlich gebildet hat. Eine Einigung ist jederzeit und formlos möglich.

### Vertiefungen und Bodenerhöhungen

Das Recht, mit dem eigenen Grundstück nach Belieben zu verfahren, erstreckt sich auch auf das Erdreich un-

ter der Oberfläche. Es darf demzufolge ganz oder teilweise, etwa durch den Aushub einer Baugrube oder das Abtragen eines Hangfußes, eine Vertiefung des Grundstücks vorgenommen werden. Dieses Recht ist jedoch nicht grenzenlos. Zum Schutz des Nachbargrundstücks sind gemäß § 909 BGB solche Vertiefungen unzulässig, die dem Nachbargrundstück die erforderliche Stütze entziehen. Durch dieses

Verbot von Eingriffen in die natürliche bodenphysikalische Stütze, die sich die angrenzenden Grundstücke gegenseitig gewähren, soll die Standsicherheit des Erdreichs gesichert werden.

Die Zulässigkeit von Bodenerhöhungen und Aufschichtungen bemisst sich mangels spezialgesetzlicher Regelungen im BGB vorwiegend nach dem nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetz (§§ 30f.). Hiernach darf jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer den Boden des eigenen Grundstücks auf das Niveau des Nachbargrundstücks erhöhen. Eine darüber hinaus gehende Erhöhung ist indes nur zulässig, wenn ein im nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetz näher bestimmter Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten wird oder solche Vorkehrungen getroffen werden, wonach eine Schädigung des Nachbargrundstücks insbesondere durch Abstürzen oder Abschwemmen des Bodens ausgeschlossen ist. Auch die Zulässigkeit der Aufschichtungen von Holz, Steinen und dergleichen sowie sonstigen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Anlagen ist nach § 31 NachbG NRW grundsätzlich abhängig von den dort geregelten Mindestabständen zur Grundstücksgrenze. Dies gilt ausnahmsweise nicht, wenn die Aufschichtung oder Anlage eine Grenzwand bzw. geschlossene Einfriedung nicht überragt oder wenn sie als Stützwand oder Einfriedung dient (z. B. Steinlage als Stützwand). Einschränkungen können sich zudem aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere aus dem Baurecht, dem Straßen- und Wege-recht sowie dem Wasserrecht ergeben.

(Quelle: „Was Sie über Rechtsprobleme an der Gartengrenze wissen sollten“ Justizministerium NRW)

Sie finden die Broschüre als Download unter [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de). Gerne senden wir Ihnen diese aber auch zu.

## Pflanzabstände

Hier bestimmt das Nachbarrecht folgendes: Mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Rebstöcken sind von den Nachbargrundstücken folgende Abstände einzuhalten:

- stark wachsende Bäume, insbesondere Rotbuche und sämtliche Arten der Linde, Platane, Rosskastanie, Eiche und Pappel: 4,00 Meter,
- alle übrigen Bäume: 2,00 Meter;
- stark wachsende Ziersträucher, insbesondere Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Haselnuss, Pfeifensträucher (falscher Jasmin): 1,00 Meter,
- alle übrigen Ziersträucher: 0,50 Meter;
- Kernobstbäume, soweit sie auf stark wachsender Unterlage veredelt sind sowie Süßkirschbäume, Walnussbäume und Esskastanienbäume: 2,00 Meter,
- Kernobstbäume, soweit sie auf mittelstark wachsender Unterlage veredelt sind sowie Steinobstbäume, ausgenommen Süßkirschbäume: 1,50 Meter,
- Kernobstbäume, soweit sie auf schwach wachsender Unterlage veredelt sind: 1,00 Meter, Brombeersträucher: 1,00 Meter, alle übrigen Beerenobststräucher: 0,50 Meter;
- Rebstöcke in geschlossenen Rebanlagen, deren Gesamthöhe 1,80 Meter übersteigt: 1,50 Meter,
- Rebstöcke in allen übrigen geschlossenen Rebanlagen: 0,75 Meter,
- Rebstöcke in einzelnen Rebstöcken: 0,50 Meter. Erkrankungen und normaler Kriminalität sei die Terrorgefahr für Reisende vergleichsweise gering.

## 3

3. Quartal 2017  
66. Jahrgang  
Neubrückerstraße 60  
48143 Münster  
Telefon (0251) 4901811  
Telefax (0251) 4901818  
E-Mail: [info@vks-muenster.de](mailto:info@vks-muenster.de)  
Internet:  
[www.familienheimbewegung.de](http://www.familienheimbewegung.de)

## Umwelttag 2017 in Niederwenigern: Ein voller Erfolg Bei bestem Wetter standen 35 Helfer bereit

**Hattingen: Der 39. Umwelttag – war wie immer eine gemeinsame Aktion der Katholischen Familienbewegung e.V. und dem CDU Ortsverband Niederwenigern.**

Viele der Helfer sind langjährige Teilnehmer des Umwelttags, die „ihre Strecke“ genau kennen und wissen, wo sie den Müll finden können, der dort nicht hingehört. Neben diesen langjährigen Teilnehmern konnten auch einige neue Teilnehmer begrüßt werden. Erfreulich war auch, dass zehn Kinder teilgenommen haben,

die so praktischen Umweltschutz kennenlernten.

Zu den „Müll-Spitzenreitern“ gehörten in diesem Jahr die kleine „Flachmänner“, und auch Getränkebecher lagen gut im Rennen. Daneben gab es wie immer auch die anderen „Klassiker“ wie Verpackungen aus Kunststoff und Papier und sonstige Getränkeflaschen und -dosen.

Besonders „beliebt“ als wilde Müllkippe war der untere Bereich der Straße „In den Höfen“, wo besonders viele sperrige Müllteile gefunden wurden. Sehr groß war in diesem Jahr dort das

Aufkommen an Autoreifen.

Nachdem die Helfer Niederwenigerns Straßen und Wege von Unrat befreit haben, kehrten diese gemeinsam in das Restaurant „Geldmann am Dom“ ein, wo unter anderem noch über die vielen – teilweise kuriosen – Müllfunde geplaudert wurde.

Alles in allem hatte sich auch in diesem Jahr das Müllaufkommen im Vergleich zum Vorjahr etwas verringert. Dennoch war auch der diesjährige Umwelttag wieder ein wichtiger Beitrag für die Sauberhaltung von Natur und Umwelt in Niederwenigern.



## Frist bis Ende 2017: Alte Kaminöfen müssen ersetzt werden

Für rund zwei Millionen Kaminöfen und Heizkamine läuft eine Schonfrist aus: Geräte mit einem Baujahr vor 1985 müssen bis Ende 2017 stillgelegt oder nachgerüstet werden.

### Das Wichtigste in Kürze:

- Nur mit einem neuen Partikelfilter dürfen die alten Kamine und Öfen weiterlaufen.
- Die Nachrüstung mit dem Filter

lohnt sich meist nicht. Ein neues Gerät ist zwar erst einmal teurer, kommt aber mit weniger Brennstoff aus.

• Auch bei jüngeren Öfen kann sich ein Austausch gegen ein effizienteres Modell schon lohnen. Viele alte Kaminöfen, die von der Regelung betroffen sind, funktionieren noch vollkommen einwandfrei. Sie blasen dabei aber große Mengen Feinstaub in die Um-

gebungsluft. Weil dieser Ausstoß die Grenzwerte aus der ersten Bundesimmissionschutzverordnung überschreitet, müssen diese Öfen ausgetauscht oder mit Filtern bestückt werden. Hält ein Gerät mit nachträglich eingebautem Filter die Werte ein, darf es weiterlaufen. Das Baujahr erkennen Sie am Typenschild auf der Anlage.

(Quelle: Verbraucherzentrale NRW)