

Arbeitsakte

Akte: Nachbarschaftsstreit Rosengartenstraße

nachbarschaftsstreit-horrorfall-rosengarten

Marianne und Dr. Henning Albers besitzen ein Reihenendhaus in der Rosengartenstraße 17 in Köln-Rodenkirchen. Das Nachbargrundstück Rosengartenstraße 19 gehört Stefan und Lara Kessler. Was als Streit über eine zu hohe Thujahecke begann, ist binnen zwei Jahren zu einem vollen Nachbarrechts-Horrorfall geworden:

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (17)
Teil 2	Notizen und Textdateien (1)
Teil 3	E-Mails (8)
Teil 4	CSV-Tabellen (1)
Teil 5	Excel-Tabellen (2)
Teil 6	Word-Dokumente (3)
Teil 7	Bildanlagen und Screenshots (4)
Teil 8	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (6)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01_erstgesprach_mandantennotiz.md

Kanzleinotiz Erstgespräch

Datum: 28.05.2026 Mandanten: Marianne Albers und Dr. Henning Albers, Rosengartenstraße 17, 50996 Köln
Gegenseite: Stefan und Lara Kessler, Rosengartenstraße 19, 50996 Köln
Bearbeiterin: RAin Johanna Welling

Gesprächsnotiz

Frau Albers kommt mit einem Leitzordner, einem USB-Stick und 147 ausgedruckten Fotos. Herr Albers ist per Telefon zugeschaltet und unterbricht mehrfach, weil er "endlich eine klare Kante" möchte. Beide Mandanten wirken erschöpft. Sie wohnen seit 2011 im Haus. Kesslers sind 2023 eingezogen und haben seitdem Garten und Zufahrt vollständig umgebaut.

Der Streit begann im Frühjahr 2024 mit einer Thujahecke. Frau Albers bat um Rückschnitt, weil die Hecke auf ihrer Seite den schmalen Gartenweg verdunkelte. Herr Kessler antwortete damals noch freundlich, er habe "gerade andere Baustellen". Im Sommer 2024 wurde der alte Holzschuppen abgerissen. Seit Oktober 2024 steht dort ein Carport mit Metallpfosten und einem flachen Dach. Nach Albers' Messung ragt die Dachkante 18 bis 24 cm über die Grenze. Die Dachrinne endet an einem Fallrohr, das bei Starkregen Wasser auf das Beet der Albers drückt.

Im Februar 2025 wurde bei Kesslers eine Baugrube für einen kleinen Pool ausgehoben. Danach entstanden Risse an der Grenzmauer, die Albers 2017 errichten ließen. Ein Maurer hat mündlich gesagt, die Mauer "hängt jetzt in der Luft". Kesslers halten das für übertrieben.

Die alte Platane steht auf Kesslers Grundstück etwa 1,20 m von der Grenze. Äste ragen weit über Garage und Wintergarten der Albers. Wurzeln drücken Pflaster hoch. Die Dachrinne des Wintergartens ist im Herbst 2025 zweimal übergelaufen. Ein Gartenbauer wollte im März 2026 schneiden, brach aber ab, weil Herr Kessler mit Baumschutzsatzung und Polizei drohte.

Weitere Punkte:

- neuer Sichtschutzzaun aus WPC, 2,10 m hoch, seit April 2026;
- LED-Strahler mit Bewegungsmelder, leuchtet nachts ins Schlafzimmer;
- Kamera an Kesslers Carport, nach Aussage der Mandanten auf Gartenweg gerichtet;
- Grillrauch an Wochenenden, vor allem seit Kesslers eine Außenküche haben;
- Kesslers verlangen Zugang durch Albers' Garten für Wartung am Carport und für Pooltechnik.

Mandantenziel

Albers wollen:

1. Carportüberbau und Dachentwässerung klären.
2. Äste/Wurzeln beseitigt oder Rückschnitt erlaubt bekommen.
3. Baugruben-/Mauerschaden sichern.

4. Sichtschutzzaun niedriger oder versetzt.
5. Kamera und Licht weg vom Garten.
6. Keine Handwerker durch den Garten.
7. Möglichst Vergleich, aber nicht um jeden Preis.

Sofortbewertung

Eilbedürftig sind Baugrube/Stützmauer und möglicher weiterer Schaden bei Starkregen. Außerdem sollten Grenzverlauf und Carportüberstand nicht weiter nur mit Maßband und Wut gemessen werden. Vermessung, Fotoplan und sachverständige Einschätzung zur Mauer stehen oben.

Datei: 02_lage_grundstuecke_grenze.md

Grundstücke, Lage und Grenze

Grundstück Albers

Eigentümer: Marianne Albers und Dr. Henning Albers zu je 1/2 Adresse: Rosengartenstraße 17, 50996 Köln
Flurstück: Gemarkung Rodenkirchen, Flur 11, Flurstück 442/17 Nutzung: Reihenendhaus mit Wintergarten, Garage, Gartenweg, kleiner Terrasse Erwerb: 2011

Grundstück Kessler

Eigentümer: Stefan Kessler und Lara Kessler zu je 1/2 Adresse: Rosengartenstraße 19, 50996 Köln
Flurstück: Gemarkung Rodenkirchen, Flur 11, Flurstück 442/18 Nutzung: Reihenmittelhaus mit Gartenumbau, Carport, Poolgrube, Außenküche Erwerb: 2023

Grenzsituation

Die Grundstücke sind etwa 6,10 m breit. Zwischen Garage Albers und Garten Kessler läuft ein schmaler Pflasterweg auf Albers-Seite. Die Grenze ist im hinteren Bereich durch eine niedrige Mauer aus 2017 markiert. Im vorderen Bereich gibt es keinen sichtbaren Grenzstein mehr. Frau Albers sagt, der Grenzstein sei "beim Carportfundament verschwunden". Herr Kessler behauptet, es habe nie einen gegeben.

Liegenschaftskarte nach Mandantenbeschreibung

- Grenze verläuft gerade von der Straßenfront bis zur hinteren Hecke.
- Carport Kessler steht links neben dessen Haus, unmittelbar an der Grenze zu Albers.
- Garage Albers steht ca. 55 cm von der Grenze entfernt.
- Platane steht im hinteren Drittel des Kessler-Gartens, Stammmitte ca. 1,20 m von Grenze.
- Grenzmauer Albers läuft ab Garage bis hintere Terrasse, Höhe ca. 80 cm.

Grenzrisiko

Die Mandanten haben mit einem 5-m-Bandmaß und einer Smartphone-Wasserwaage gemessen. Das reicht für eine erste Verdachtsnotiz, nicht für die gerichtsfeste Überbauprüfung. Benötigt werden:

1. aktueller amtlicher Lageplan,

2. Vermessung oder Grenzanzeige,
3. Bauakte Carport,
4. Fotos der verschwundenen Grenzmarkierung,
5. Zeuge: Herr Neubert aus Nr. 15 will den alten Grenzstein gesehen haben.

Datei: 03_bautagebuch_carport_ueberbau.md

Bautagebuch Carport und möglicher Überbau

Chronologie

15.08.2024: Abriss alter Holzschuppen auf Grundstück Kessler. Staub und Lärm, aber keine Schäden.
29.08.2024: Lieferung Metallpfosten. Frau Albers fragt Herrn Kessler, ob die Grenze geprüft sei. Antwort: "Das ist alles genehmigungsfrei und im Plan." 04.09.2024: Betonfundamente gegossen. Herr Albers fotografiert einen Pfosten sehr nah an der Grenzmauer. 11.09.2024: Dachrahmen montiert. Dachkante wirkt nach Albers' Foto überstehend. 13.09.2024: Frau Albers schreibt per E-Mail: "Bitte achten Sie darauf, dass nichts auf unser Grundstück ragt." 18.09.2024: Dachrinne montiert. Fallrohr endet am Kessler-Beet, aber Wasser läuft bei Starkregen Richtung Albers. 02.10.2024: Carport fertig. 17.10.2024: Herr Albers misst mit Bandmaß 22 cm Überstand. 20.10.2024: Herr Kessler antwortet: "Ihr Maßband ist kein Kataster."

Aktueller Zustand

Der Carport besteht aus sechs Metallpfosten, einem Flachdach aus Trapezblech und einer vorderen Blende. Die Pfosten stehen wohl auf Kessler-Seite. Unklar ist, ob Dachkante, Blende und Dachrinne über die Grenze ragen. Die Dachrinne hängt an der Albers-Seite. Bei Regen tropft Wasser an zwei Stellen auf den Pflasterweg.

Beweisstand

- Fotos 2024-09-11, 2024-09-18, 2024-10-02.
- E-Mail Frau Albers vom 13.09.2024.
- Antwort Herr Kessler vom 20.10.2024.
- Keine Vermessung.
- Keine Bauakte.
- Unklar, ob Carport als Gebäude/bauliche Anlage unter § 912 BGB fällt oder eher § 1004 BGB.

Offene Fragen

1. War die Grenze vor Bau klar erkennbar?
2. Wurde rechtzeitig widersprochen?
3. Ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Kesslers belegbar?
4. Ist Dachrinne/Dachkante baulicher Überbau oder nur sonstige Eigentumsbeeinträchtigung?
5. Gibt es öffentlich-rechtliche Abstandsflächen oder Genehmigungsfreiheit?

Fotodokumentation und Messliste

Fotogruppen

Foto-ID	Datum	Motiv	Aussage	Problem
F-001	11.09.2024	Carport-Dachrahmen von Albers-Garage	Dachkante sehr nah an Grenze	keine Messlatte
F-014	18.09.2024	Dachrinne Kessler	Rinne zeigt Richtung Albers-Weg	Grenzlinie nicht sichtbar
F-022	02.10.2024	fertiger Carport	Gesamtansicht	perspektivisch schief
F-031	17.10.2024	Maßband von Mauer zur Rinne	22 cm Überstand behauptet	Maßpunkt unklar
F-055	12.02.2025	Baugrube Pool	offene Grube neben Grenzmauer	Tiefe nicht messbar
F-063	20.02.2025	Riss in Grenzmauer	vertikaler Riss ca. 4 mm	Vergleichsfoto fehlt
F-082	19.04.2025	Platanenäste über Wintergarten	Ast berührt Dachrand	Baumschutz offen
F-101	03.11.2025	Laub in Dachrinne Wintergarten	Rinne voll	Ursache nicht allein Baum
F-119	06.04.2026	Sichtschutzzaun	WPC-Zaun 2,10 m	Ortsüblichkeit offen
F-133	21.05.2026	LED-Strahler	Lichtkegel Schlafzimmerfenster	Belichtungszeit unbekannt
F-141	25.05.2026	Kamera am Carport	Blickrichtung Richtung Albers-Weg	tatsächlicher Erfassungsbereich unklar

Messungen Mandanten

Datum	Messpunkt	Ergebnis	Bewertung
17.10.2024	Dachrinne bis gedachte Grenzlinie	18-24 cm	nicht gerichtsfest
21.02.2025	Rissbreite Grenzmauer	4 mm	Verlauf dokumentieren

Datum	Messpunkt	Ergebnis	Bewertung
30.03.2025	Pflasterhebung am Wintergarten	3,5 cm	Wurzelbezug wahrscheinlich, Gutachten nötig
06.04.2026	Zaunhöhe	2,10 m	Landesrecht/Gemeinde prüfen
21.05.2026	Lichtstrahler Abstand Fenster	ca. 7 m	Immissionsprüfung

Beweisproblem

Die Fotos zeigen viel, aber nicht immer das Richtige. Für Carport und Grenze ist eine Vermessung wichtiger als weitere Handyfotos. Für Risse braucht es Verlaufskontrolle. Für Licht und Rauch braucht es Protokolle statt einzelner Ärgerbilder.

Datei: 05_baumgutachten_platane_wurzeln_aeste.md

Baumsachverständigen-Notiz Platane

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Gartenbau Markus Tecklenborg Ortstermin: 14.05.2026 Auftrag: erste Einschätzung, keine vollständige Baumkontrolle

Beobachtung

Auf dem Grundstück Rosengartenstraße 19 steht eine alte Platane. Der Stamm steht nicht auf der Grenze, sondern nach Messung per Distanzmesser ca. 1,15 m bis 1,25 m von der Grenze entfernt. Die Krone ragt erheblich auf das Grundstück Rosengartenstraße 17. Mehrere Äste überragen Wintergarten und Garage. Ein Ast liegt bei Wind sichtbar auf dem Dachrand des Wintergartens auf.

Im Pflasterweg der Albers sind Hebungen sichtbar. Ob diese sicher von Platanenwurzeln stammen, kann ohne Öffnung des Pflasters nicht abschließend beurteilt werden. Die Wurzelrichtung spricht dafür. Die Grenzmauer zeigt Risse; diese können aber auch mit der Baugrube zusammenhängen.

Baumschutz

Die Platane hat nach überschlägiger Messung einen Stammumfang von ca. 142 cm in 1 m Höhe. Es ist wahrscheinlich, dass eine kommunale Baumschutzsatzung einschlägig ist. Ohne Prüfung der Satzung sollte kein starker Rückschnitt oder gar eine Fällung vorgenommen werden.

Empfohlene Maßnahmen

1. Baumschutzsatzung Köln prüfen.
2. Fachgerechten Kronenrückschnitt nur im zulässigen Zeitraum und nach Freigabe.
3. Keine Kappung tragender Starkäste ohne baumfachliche Planung.
4. Pflaster an zwei Punkten öffnen und Wurzelverlauf dokumentieren.
5. Dachrinne Wintergarten reinigen, danach Laubbelastung über acht Wochen protokollieren.

Bewertung für die Akte

Der Überhang ist real. Ob ein Selbsthilferückschnitt nach § 910 BGB sofort zulässig ist, ist offen. Es braucht Fristsetzung, Beeinträchtigungsdarstellung und Prüfung von Baumschutz/Naturschutz.

Datei: 06_chat_email_escalation.md

Chat- und E-Mail-Auszüge

E-Mail Frau Albers an Herrn Kessler, 13.09.2024

Sehr geehrter Herr Kessler,

wir sehen, dass Ihr Carportdach nun sehr nah an unserer Grundstücksgrenze montiert wird. Bitte achten Sie darauf, dass keine Bauteile, Dachrinnen oder Entwässerungen auf unser Grundstück ragen oder dorthin entwässern. Wir möchten das freundlich und frühzeitig ansprechen, bevor später etwas zurückgebaut werden muss.

Mit freundlichen Grüßen Marianne Albers

Antwort Herr Kessler, 20.10.2024

Frau Albers,

Ihr Maßband ist kein Kataster. Der Carport ist genehmigungsfrei, vom Fachbetrieb gebaut und auf unserem Grundstück. Bitte unterlassen Sie es, unsere Handwerker zu fotografieren. Wir haben keine Lust auf Theater.

Kessler

Messenger-Gruppe "Rosengarten links", 19.04.2025

Frau Albers: Die Äste liegen wieder auf unserem Wintergarten. Der Gartenbauer kommt Montag. Bitte stimmen Sie Rückschnitt zu.

Herr Kessler: Niemand schneidet an unserem Baum. Baumschutz. Wenn jemand den Baum anfasst, rufe ich die Polizei.

Herr Albers: Dann zahlen Sie auch Dachrinne und Pflaster.

Frau Kessler: Vielleicht mal weniger dramatisch.

Frau Albers: Wir dokumentieren jetzt alles.

E-Mail Herr Kessler an Albers, 22.05.2026

Wir benötigen am 03.06. und 04.06. Zugang durch Ihren Garten, weil die Poolfirma sonst mit der Pumpe nicht an die Rückseite kommt. Das ist Hammerschlagsrecht. Bitte schließen Sie das Gartentor um 8 Uhr auf und halten Sie Ihren Hund weg.

Notiz Frau Albers

Wir haben keinen Hund. Das war wahrscheinlich als Spitze gemeint, weil ich im April gesagt habe, ich fühle mich wie auf dem eigenen Grundstück ausgesperrt.

Bauamt und Ordnungsamt

Telefonnotiz Bauaufsicht Köln, 24.02.2025

Frau Albers ruft an wegen Poolgrube, Grenzmauer und Carport. Sachbearbeiter sagt, für kleinere Carports könne Genehmigungsfreiheit bestehen; privatrechtliche Nachbaransprüche prüfe die Bauaufsicht nicht. Bei Einsturzgefahr solle sie Fotos und Lage senden.

E-Mail an Bauaufsicht, 25.02.2025

Frau Albers sendet vier Fotos der Baugrube und der gerissenen Mauer. Keine Antwort in der Akte.

Ordnungsamt Licht/Kamera, 23.05.2026

Herr Albers fragt, ob Kamera und Bewegungslicht verboten werden können. Ordnungsamt verweist auf Datenschutzaufsicht für Kamera und auf zivilrechtliche Klärung bei Lichtimmissionen. Keine förmliche Verfügung.

Bauakte Carport

Nicht eingesehen. Unklar:

- ob Lageplan eingereicht wurde,
- ob Abstandsflächen geprüft wurden,
- ob Entwässerung berücksichtigt wurde,
- ob Carport als genehmigungsfrei behandelt wurde.

Behördliches Risiko

Die Mandanten erwarten von Bauamt und Ordnungsamt mehr, als diese wahrscheinlich leisten. Für privatrechtliche Grenze, Überbau, Überhang und Einfriedung braucht es eigene Anspruchsprüfung. Bei Gefahr durch Mauer/Baugrube kann die Bauaufsicht aber wichtig werden.

Anwaltsschreiben der Gegenseite

Kanzlei Dr. Krane & Partner Rechtsanwälte Köln, 24.05.2026

An Marianne und Dr. Henning Albers Rosengartenstraße 17 50996 Köln

Unser Mandat: Kessler ./ Albers

Sehr geehrte Frau Albers, sehr geehrter Herr Dr. Albers,

wir zeigen die Vertretung der Eheleute Stefan und Lara Kessler an.

Unsere Mandantschaft sieht sich seit Monaten ungerechtfertigten Vorwürfen, heimlichen Fotoaufnahmen und wiederholten Drohungen ausgesetzt. Der Carport unserer Mandantschaft befindet sich vollständig auf

deren Grundstück. Ihre eigenmächtigen Messversuche sind rechtlich ohne Bedeutung. Ein Überbau liegt nicht vor.

Weiter untersagen wir Ihnen vorsorglich, die auf dem Grundstück unserer Mandantschaft befindliche Platane zu beschneiden oder durch Dritte beschneiden zu lassen. Die Platane unterliegt nach unserer Kenntnis der örtlichen Baumschutzsatzung. Ein Eingriff wäre rechtswidrig und schadensersatzpflichtig.

Unsere Mandantschaft benötigt für Wartungsarbeiten an Pooltechnik und Carport vorübergehend Zugang zu Ihrem Gartenbereich. Das Nachbarrecht sieht ein entsprechendes Betretungsrecht vor. Bitte bestätigen Sie bis zum 30.05.2026, dass am 03.06.2026 und 04.06.2026 jeweils von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr Zugang gewährt wird.

Die von Ihnen behaupteten Risse an Ihrer Mauer sind alt. Unsere Mandantschaft weist jeden Zusammenhang mit der Poolgrube zurück.

Mit freundlichen Grüßen Dr. Karla Krane Rechtsanwältin

Anmerkung der Mandanten

Albers bestreiten heimliche Fotos. Sie haben nur vom eigenen Grundstück fotografiert. Die Risse an der Mauer seien vor Februar 2025 nicht vorhanden gewesen. Die Zugangsforderung sei viel zu weit und unklar.

Datei: 10_aufforderungsschreiben_albers_entwurf.md

Entwurf Aufforderungsschreiben Albers

Kanzlei Welling Köln, 29.05.2026

An Rechtsanwältin Dr. Karla Krane für Eheleute Kessler

Rosengartenstraße 17/19, Köln: Carport, Überhang, Baugrube, Einfriedung und Zugangsforderung

Sehr geehrte Frau Kollegin Dr. Krane,
wir vertreten Marianne und Dr. Henning Albers.

Ihre Darstellung können unsere Mandanten nicht teilen. Der Sachverhalt ist in mehreren Punkten klärungsbedürftig und teilweise eilbedürftig.

Unsere Mandanten beanstanden insbesondere:

1. den möglichen Überstand von Dachkante, Blende und Dachrinne des Carports über die Grundstücksgrenze,
2. die Entwässerung Richtung Grundstück unserer Mandanten,
3. überhängende Äste und mutmaßlich eindringende Wurzeln der Platane,
4. Risse und Setzungserscheinungen an der Grenzmauer nach Aushub der Poolgrube,
5. den unmittelbar an der Grenze errichteten Sichtschutzzaun,
6. Licht- und Kameraausrichtung,
7. die pauschale Zugangsforderung für den 03.06. und 04.06.2026.

Zur Vermeidung unnötiger gerichtlicher Schritte schlagen wir vor:

- gemeinsamer Ortstermin mit Vermesser oder bautechnischem Sachverständigen,
- einstweilige Beschränkung weiterer Arbeiten an Poolgrube und Grenzmauerbereich,
- Vorlage der Unterlagen zum Carport einschließlich Lageplan,
- abgestimmter Rückschnittplan zur Platane nach Prüfung von Baumschutz und Naturschutz,
- konkrete Darlegung, weshalb Zugang über das Grundstück unserer Mandanten erforderlich sein soll.

Einen pauschalen Zugang von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr an zwei Tagen weisen unsere Mandanten zurück. Ein Betretensrecht kommt nur nach den Voraussetzungen des anwendbaren Landesnachbarrechts, mit vorheriger konkreter Ankündigung, schonender Ausübung, Haftungsklä rung und Begrenzung auf das Erforderliche in Betracht.

Bitte teilen Sie bis zum 31.05.2026, 12:00 Uhr, mit, ob Ihre Mandantschaft einem kurzfristigen Ortstermin und der Sicherung des Grenzmauerbereichs zustimmt.

Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwältin Johanna Welling

Datei: 11_eilrechtsschutz_und_beweissicherung.md

Vermerk Eilrechtsschutz und Beweissicherung

Bearbeitung: Kanzlei Welling Stand: 29.05.2026

1. Eilpunkte

Baugrube und Grenzmauer

Die Risse an der Grenzmauer und die offene Frage der Bodenstütze sind der stärkste Eilpunkt. Wenn sich die Mauer weiter setzt oder Arbeiten fortgesetzt werden, kann der Zustand später schwer beweisbar sein. Denkbar:

- Sachverständiger kurzfristig.
- Rissmonitoring.
- Aufforderung zur Sicherung.
- Bauaufsicht bei Gefahr.
- Einstweilige Verfügung, wenn konkrete weitere Arbeiten oder Gefahr belegt werden.

Zugangsforderung 03./04.06.2026

Kesslers verlangen pauschalen Zugang. Ohne konkrete Arbeiten, Dauer, Flächen, Versicherung und Erforderlichkeit keine Zustimmung. Eilrechtsschutz ist eher Abwehr einer Besitzstörung, falls Zugang eigenmächtig erfolgt.

Baum/Rückschnitt

Kein sofortiger Selbsthilferückschnitt ohne Fristsetzung und Prüfung Baumschutz. Eilrechtsschutz nur, wenn konkrete Gefahr durch Astbruch oder akute Schäden belegbar.

2. Beweissicherungsbedarf

Thema	Maßnahme
Grenze/Carport	ÖbVI-Grenzanzeige, Bauakte, Fotoplan
Baugrube/Mauer	Bauingenieur, Rissmarken, tägliche Fotos für 14 Tage
Wurzeln	Pflasteröffnung in kleinen Suchschlitzen, Fotodokumentation
Licht	Nachtfotos mit festen Kameraeinstellungen, Protokoll
Rauch	Wochenendprotokoll, Windrichtung, Zeugen
Kamera	Blickwinkel dokumentieren, Datenschutz separat prüfen

3. Prozessstrategie

Nicht alles gleichzeitig einklagen. Priorität:

1. Sicherung Grenzmauer/Baugrube.
2. Grenzvermessung und Carport.
3. Baum/Überhang mit sauberer Fristsetzung.
4. Zaun/Licht/Kamera als Nebenstränge oder Vergleichspaket.

4. Vergleichsdruck

Ein gemeinsamer Ortstermin kann der sinnvollste Hebel sein. Die Gegenseite muss aber wissen, dass bei weiterer Baugrubenarbeit ohne Sicherung Eilrechtsschutz vorbereitet wird.

Datei: 12_vergleichsentwurf_rosengartenfrieden.md

Vergleichsentwurf Rosengartenfrieden

Zwischen Marianne und Dr. Henning Albers, Rosengartenstraße 17, und Stefan und Lara Kessler, Rosengartenstraße 19, wird zur Befriedung der nachbarrechtlichen Streitigkeiten folgender Vergleich geschlossen.

1. Ortstermin und Grenze

Die Parteien beauftragen gemeinsam einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit einer Grenzanzeige im Bereich Carport, Grenzmauer und Gartenweg. Die Kosten tragen die Parteien zunächst je zur Hälfte. Ergibt die Grenzanzeige eine Grenzüberschreitung von mehr als 5 cm durch Bauteile des Carports, verhandeln die Parteien binnen 14 Tagen über Rückbau, Anpassung oder Entschädigung.

2. Carport und Entwässerung

Kesslers legen binnen zehn Tagen die vorhandenen Unterlagen zum Carport vor. Die Dachentwässerung wird so angepasst, dass Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück Albers abgeleitet wird. Die Arbeiten erfolgen bis spätestens 30.06.2026.

3. Grenzmauer und Poolgrube

Kesslers lassen die Baugrube bis zur fachlichen Klärung gegen Abrutschen sichern. Die Parteien beauftragen gemeinsam einen Bauingenieur zur Einschätzung der Risse und der Standsicherheit. Bis zur

Vorlage der Einschätzung werden keine weiteren Aushubarbeiten im Abstand von 1,50 m zur Grenze vorgenommen.

4. Platane

Die Parteien lassen durch einen Baumsachverständigen einen Rückschnittplan erstellen. Kesslers beantragen, soweit erforderlich, die Genehmigung nach Baumschutzsatzung. Der Rückschnitt erfolgt fachgerecht und nur in zulässiger Zeit. Albers verzichten bis dahin auf eigenmächtigen Rückschnitt, außer bei akuter Gefahr.

5. Sichtschutz, Licht und Kamera

Der Sichtschutzzaun bleibt vorläufig stehen. Die Parteien prüfen nach der Grenzanzeige und nach Klärung der Ortsüblichkeit eine Reduzierung auf 1,80 m oder eine Versetzung. Kesslers richten den LED-Strahler so aus, dass kein direktes Licht in Schlaf- oder Wohnräume der Albers fällt. Die Kamera wird so eingestellt, dass der Gartenweg der Albers nicht erfasst wird.

6. Zugang für Arbeiten

Ein Betreten des Grundstücks Albers erfolgt nur nach vorheriger schriftlicher Ankündigung mit Angabe von Datum, Uhrzeit, Arbeiten, Personen, Geräten und benötigter Fläche. Albers dürfen die Zustimmung nur aus sachlichem Grund verweigern. Schäden sind unverzüglich zu beseitigen oder zu ersetzen.

7. Kommunikation

Die Parteien kommunizieren zu Grundstücksfragen künftig per E-Mail. Messenger-Nachrichten werden nur für kurzfristige Terminabstimmungen genutzt. Beleidigungen, Drohungen und Fotos von Personen ohne Anlass unterbleiben.

8. Erledigung

Mit vollständiger Umsetzung dieses Vergleichs betrachten die Parteien die bis zum 29.05.2026 bekannten Streitpunkte als erledigt, soweit keine verdeckten Schäden auftreten.

Datei: 13_zeugenliste_und_anwohner.md

Zeugenliste und Anwohnerkontakte

Stand: 18.05.2026, geführt von RAin Welling. Nicht für den Versand bestimmt.

Direkte Anwohner Rosengartenstraße

Nr. 15 — Familie Sittart-Boomgaarden Ehepaar Eberhard und Renate Sittart-Boomgaarden, beide Mitte 70, seit 1978 im Haus. Hat Carport-Aufbau über zwei Wochen vom Wohnzimmerfenster aus gesehen. erinnert sich an Datumsfenster 03.–14.10.2024. Bereit zur schriftlichen Erklärung, möchte aber „keinen Ärger mit den Kesslers im Sommerfest-Komitee“.

Nr. 21 — Dr. Albrecht Quester Internist, Mitte 50. Direkter Nachbar der Kesslers auf der anderen Seite. Hat zweimal Polizei wegen nächtlichen Bohrlärms gerufen, jeweils nach 22:30 Uhr. Polizeibericht-Nummern liegen ihm vor (PB-K-2025-04711 und PB-K-2025-05912). Spricht offen, kein Verhältnis zu Kesslers.

Nr. 23 — Familie Tomaschewski Hannes und Lieselotte Tomaschewski mit zwei Kindern (8 und 11). Tochter Marlene hatte am 12.07.2025 einen herabfallenden Platanenast auf dem Bürgersteig vor sich, etwa drei Meter Distanz. Eltern sind bereit zur Zeugenaussage, falls es um die Verkehrssicherungspflicht geht.

Nr. 14 (gegenüber) — Frau Margrethe Vooswinkel Witwe, 81 Jahre, Hund Bismarck. Geht jeden Morgen 07:15 Uhr mit dem Hund. Hat Carport-Vermessung durch Krause+Reichel am 04.04.2026 beobachtet und kann bestätigen, dass die Vermesserin Pflöcke auf Albers' Seite gesetzt hat. Aussagebereit, etwas schwerhörig.

Handwerker und Lieferanten

Maurermeister Caspar Linsenberger (Linsenberger Bauunternehmen GmbH, Köln-Sürth) Hat im Mai 2025 die Risse an der Stützmauer der Albers begutachtet, ohne formelles Gutachten. Kann zur Erstdokumentation und zum Rissfortschritt aussagen. Kontakt: 0221 / 38 19 07-2.

Gartenbau Tholeke GmbH, Inhaber Joost Tholeke Hat im April 2024 die Thujahecke der Albers gepflegt und vermessen (Höhe damals 1,98 m). Rechnungs-Nr. T-2024-0331-A liegt im Aktenordner. Aussagefähig zur Hecken-Höhenentwicklung.

Dachdeckerei Schimmelpfennig, Inhaber Jörn Schimmelpfennig Hat das Carport-Dach der Kesslers gedeckt (Auftragsnummer S-2024-1041). Kann zur Dachneigung und zur Lage der Regenrinne in Richtung Albers-Grundstück aussagen. Verhältnis zu Kesslers neutral.

Fotograf Markus Eisenstein (Eisenstein Bildwerke, Köln-Lindenthal) Hat am 19.05.2025 und 22.11.2025 die Foto-Beweissicherung für Albers gemacht (Auftrags-Nr. EB-2025-0519 und EB-2025-1122). 84 Fotos hochauflösend, mit EXIF-Daten. Bei Beweisaufnahme als sachverständiger Zeuge denkbar.

Behördenkontakte

Sachbearbeiter Konstantin Heuermann, Bauamt Stadt Köln, Bezirk Rodenkirchen Az. Bau-Rdk-25/0973. Hat am 02.04.2025 schriftlich zur Zuständigkeit Stellung genommen. Erreichbar Dienstag und Donnerstag, 09:00–11:30 Uhr unter 0221 / 221-9 28 14.

Frau Hannelore Bremgarten, Ordnungsamt Köln, Lärmschutz Hat Vorgang Ord-Köln-LS-25/14002 aufgenommen (Bohrlärm Kessler, Mai 2025). Bisher keine Anhörung Kessler erfolgt. Sachstand offen.

Vermessungsbüro Krause+Reichel, Sachbearbeiterin Henrike Krause-Reichel Bericht VB-2026-0317 vom 18.03.2026, Carport-Überbau festgestellt: 19,0 cm südseitig, 23,0 cm nordseitig. Bereit als sachverständige Zeugin im Verfahren.

Sachverständige in der Akte

SV	Gewerk	Az.	Status
Eckehart Becker-Lohnert	Baumgutachten Platane	BL-25-077	Gutachten liegt vor (06/2025)
Dipl.-Ing. Hartmut Walter	Mauerrisse Stützmauer	HW-2025-Sta-09	Erstbegutachtung 02.06.2025, Folge offen
Ing.-Büro Vandermeer	Bauwerksstatik Carport	VDM-26-014	beauftragt 11.03.2026, Termin 22.06.2026
Henrike Krause-Reichel	Vermessung Grenze/Carport	VB-2026-0317	Abschluss 18.03.2026

Gegnerische Seite

Stefan Kessler (47, selbständig, Marketingberatung „K-Communications GmbH“) Hauptansprechpartner gegenüber Albers. Konfliktbereit, schreibt selbst E-Mails ohne Anwalt seit Frühjahr 2025 weniger.

Lara Kessler (44, Yogalehrerin, Studio „Rosengarten Vinyasa“) Tritt seltener auf, hatte aber das WhatsApp-Gespräch über die Kamera Anfang Mai 2025.

Dr. Friederike Bremer, Kanzlei Bremer & Hellfeld (Köln-Innenstadt) Vertritt Kesslers seit November 2025. Schreiben bisher zwei, jeweils mit Fristsetzung. Telefonisch sachlich, schriftlich aggressiv.

Datei: 14_telefonprotokolle_kanzlei.md

Telefonprotokolle Kanzlei Welling

Aufgenommen von Sekretariat (Frau Bortenschlager) und RAin Welling. Reinschrift aus dem internen Kanzleisystem PortaJur.

03.02.2025, 14:22 Uhr — Dr. Albers ruft erstmals an

Anrufer: Dr. Henning Albers, Mobilnummer hinterlegt. Dauer: 18 Min.

Albers schildert die Hecken- und Carport-Lage sehr aufgeregt. Frau Welling bittet um Mailzusendung der bisherigen Korrespondenz und schlägt Erstgespräch am 11.02.2025 vor. Albers erwähnt am Rande, Kessler habe „mit Anwalt gedroht“, aber noch nichts Schriftliches vorgelegt. Frau Welling weist auf RVG-Vergütung hin, Albers sagt Honorarvereinbarung zu. Erstgespräch wird im Kalender bestätigt.

17.04.2025, 10:45 Uhr — Bauamt Köln Rückruf

Anrufer: Konstantin Heuermann, Bauamt Stadt Köln, Bezirk Rodenkirchen. Entgegengenommen von: Frau Bortenschlager.

Herr Heuermann meldet sich auf die E-Mail vom 14.03.2025 (vgl. `emails/2025-03-14_...eml`). Er sagt, das Bauamt sehe sich für den Carport „nicht in der Pflicht zum Einschreiten, solange keine Gefährdung im Bauordnungsrecht vorliege“. Er werde dies schriftlich am 02.04.2025 nochmals bestätigen. Auf Frage nach der Baugenehmigung Kessler verweist er auf das Archiv, Abruf dauere bis zu sechs Wochen.

Notiz Welling: Eilrechtsschutz-Schiene gegen Bauamt vorerst nicht aussichtsreich, da Bauamt sich auf privatrechtliche Klärung beruft.

22.05.2025, 16:08 Uhr — Frau Albers, sehr aufgebracht

Anrufer: Marianne Albers. Dauer: 11 Min.

Frau Albers berichtet, gestern Abend (21.05.) gegen 21:50 Uhr seien zwei Bauarbeiter über ihr Grundstück gelaufen, mit Materialkarren. Sie habe gefragt, was das solle. Antwort sinngemäß: „Herr Kessler hat gesagt, das ist hier ein Notweg.“ Frau Albers hat ein Foto vom Karren gemacht (im Ordner `04_fotodokumentation_...`).

Hinweis Welling: Notwegerecht aus §§ 917, 918 BGB ist hier nicht erkennbar. Sofortmaßnahme empfohlen: schriftlicher Hinweis an Kessler mit Verbot des Betretens, sowie Hinweis auf Hausrecht und ggf. Hausfriedensbruch (§ 123 StGB). Mandantin soll keine Tätlichkeiten provozieren.

04.11.2025, 11:30 Uhr — Kollegin Dr. Bremer

Anrufer: Dr. Friederike Bremer, Kanzlei Bremer & Hellfeld. Gesprächspartner: RAin Welling. Dauer: 22 Min.

Dr. Bremer meldet sich erstmalig im Mandat Kessler. Sie kündigt schriftliche Stellungnahme „in den nächsten 14 Tagen“ an. Sie sagt, ihr Mandant lehne eine außergerichtliche Vermessung ab und sehe „keinen Anlass für Zugeständnisse“. Auf den Vorschlag eines Mediationsgesprächs reagiert sie höflich, aber ohne Zusage: „Ich werde es mit meinem Mandanten besprechen.“

Welling notiert: Bremer professionell, harter Stil. Vergleichsbereitschaft Kessler im Moment nicht erkennbar.

19.03.2026, 09:14 Uhr — Vermesserin Krause-Reichel

Anrufer: Henrike Krause-Reichel, Vermessungsbüro Krause+Reichel. Dauer: 7 Min.

Ergebnis der Vermessung vom 18.03.2026: Der Carport ragt südseitig 19,0 cm und nordseitig 23,0 cm auf Albers-Grundstück. Schriftlicher Bericht VB-2026-0317 folgt diese Woche. Frau Krause-Reichel hat den Pflock-Stand mit Kessler nicht abgestimmt — er sei beim Termin nicht erschienen, obwohl er per Einschreiben geladen wurde.

Welling: Wichtig für Beweissicherung, dass die Ladung von Kessler dokumentiert ist (Einschreibe-Beleg liegt im Mandatsordner unter ZU-2026-031-Kr).

21.05.2026, 13:55 Uhr — Anfrage Mediation

Anrufer: Dr. Bremer. Dauer: 9 Min.

Bremer fragt sehr vorsichtig, ob Albers bereit wäre, „über einen schlanken Vergleich zu reden, bevor das Verfahren teuer wird“. Sie nennt keine Konditionen, möchte aber den Vergleichsentwurf der Albers-Seite sehen. Welling sagt zu, ihn nach Rücksprache mit der Mandantschaft zu übersenden.

Folge: Vergleichsentwurf liegt im Aktenstück 12_vergleichsentwurf_rosengartenfrieden.md.
Versand an Bremer am 26.05.2026.

Datei: 15_starkregen_dachrinne_kellerfeuchte.md

Vorgang: Starkregen, Dachrinne und Kellerfeuchte

Bearbeiterin: RAin Johanna Welling

Stand: 28.08.2025

Aktenzeichen intern: NBR-17/19-RG/2025-08

Anlass

Am 22.08.2025 gab es in Köln-Rodenkirchen ein Starkregenereignis. Frau Albers meldete am Morgen danach Wasser im Vorratskeller, eine feuchte Stelle an der Grenz wand zum Grundstück Kessler und einen neuen dunklen Streifen auf der Innenseite der Gartenmauer. Herr Kessler bestreitet jeden Zusammenhang mit dem Carport. Er meint, der Keller der Albers sei alt und ohnehin schlecht abgedichtet.

Sachverhaltsfragmente

- Die Dachrinne des Carports endet nach dem Foto `jpg/carport_dachrinne_starkregen_2025-08-22.jpg` nicht in einem Fallrohr, sondern über einem improvisierten grauen Schlauch.

- Der Schlauch lag am 22.08.2025 nach Darstellung von Frau Albers auf Kesslers Seite zunächst quer über dem Kiesbett und zeigte Richtung Grenzmauer.
- Herr Kessler sagt, der Schlauch sei nur für zwei Stunden dort gelegen, weil ein Rohrbogen im Baumarkt nicht vorrätig gewesen sei.
- Auf den Fotos der Albers ist der Schlauch sichtbar. Auf Kesslers späterem Foto vom 23.08.2025 ist er nicht mehr sichtbar.
- Der Kellerraum der Albers hat bereits 2019 einen kleineren Feuchteschaden gehabt; damals ging es um eine defekte Lichtschachtabdeckung.
- Die Gebäudeversicherung der Albers bittet um Klärung, ob ein Schaden durch von außen eindringendes Oberflächenwasser, durch Rückstau oder durch eine bauliche Veränderung auf dem Nachbargrundstück vorliegt.
- Die Firma Linsenberger war am 26.08.2025 vor Ort, wollte aber "ohne eindeutigen Auftrag und ohne Nachbarzustimmung" keine Öffnung an der Grenzmauer vornehmen.

Neue Unterlagen

Datei	Inhalt
`emails/2025-08-24_albers-an-versicherung_kellerfeuchte.eml`	Schadensmeldung an Wohngebäudeversicherung
`pdfs/versicherungsschreiben_kellerfeuchte_2025-08-27.pdf`	Rückfrage der Versicherung zu Ursache und Obliegenheiten
`jpg/carport_dachrinne_starkregen_2025-08-22.jpg`	Foto Dachrinne/Schlauch bei Starkregen
`jpg/grenzmauer_risslineal_2025-08-26.jpg`	Foto Grenzmauer mit Risslineal
`xlsx/konfliktmatrix_fristen_sachen.xlsx`	Fristen- und Beweisbedarfsliste

Bearbeitungsprobleme

1. **Kausalität:** Dachrinne, Starkregen, ältere Kellerfeuchte und Grenzmauerzustand überlagern sich. Der Mandantenvortrag reicht noch nicht für eine sichere Schadensursache.
2. **Beweisverlust:** Der Schlauch wurde entfernt. Die Fotos sind brauchbar, aber Perspektive, Datum und Blickrichtung müssen sauber dokumentiert werden.
3. **Zutritt:** Für eine Untersuchung der Grenzmauer ist unklar, ob der Sachverständige den Kessler-Garten betreten muss.
4. **Versicherung:** Vor einer eigenmächtigen Bauteilöffnung sind Obliegenheiten und Freigabe zu prüfen.
5. **Eilbedarf:** Wenn Wasser weiter eindringt, braucht es möglicherweise eine Sofortmaßnahme, aber die Grenze zwischen Schadensminderung und Beweisvereitelung ist unangenehm.

Arbeitsauftrag an die Kanzlei

- Chronologie 20.08. bis 28.08.2025 aufbauen.
- Fotos nach Datum, Perspektive und Beweiswert sortieren.
- Versicherungsfrage von Nachbaranspruch trennen.
- Prüfen, ob ein sachverständiges Beweissicherungsverfahren sinnvoller ist als sofortige Klage.
- Entwurf für ein sachliches Schreiben an Kessler vorbereiten: Zutritt, Stillhalten am Schlauch-/Rinnenzustand, gemeinsamer Ortstermin, keine Schuldanerkenntnisse.

Datei: 16_notweg_hammerschlag_handwerkertermin.md

Vorgang: Notwegbehauptung, Hammerschlagsrecht und Handwerkertermin

Datum der Kanzleinotiz: 09.09.2025

Auslöser: E-Mail Kessler vom 06.09.2025, Telefonat mit Architekt Brettner am 08.09.2025

Neuer Konflikt

Herr Kessler verlangt, dass am 16.09.2025 zwei Handwerker und ein Minibagger durch den Garten der Albers fahren dürfen. Begründung: Die Zufahrt über sein eigenes Grundstück sei wegen der Poolbaugrube "praktisch blockiert"; außerdem müsse die Grenzseite des Carports nachgebessert werden, was nur vom Grundstück Albers aus "vernünftig" gehe.

Die Mandanten wollen niemanden auf ihr Grundstück lassen, weil sie befürchten, dass dadurch Spuren an der Grenzmauer verändert werden. Gleichzeitig möchten sie nicht den Eindruck erwecken, notwendige Sicherungsarbeiten mutwillig zu behindern.

Aktenstand

Punkt	Darstellung Kessler	Darstellung Albers	Offene Prüfung
Zugang zur Rückseite Carport	nur durch Albers-Garten möglich	über Kessler-Garten eng, aber möglich	Fotos, Lageplan, Ortstermin
Minibagger	erforderlich für Fundamentkorrektur	unverhältnismäßig, Gartenweg nicht tragfähig	technischer Nachweis fehlt
Grenzmauer	keine Berührung geplant	Gefahr weiterer Risse	Beweissicherung vorher
Termin	16.09.2025, 7:30 Uhr	zu kurzfristig	Ankündigungsfrist, Abstimmung
Kosten	Kessler trägt Handwerker	Schäden am Garten ungeklärt	Sicherheitsleistung?

Widersprüche

- In der E-Mail vom 06.09.2025 schreibt Kessler, es gehe nur um "zwei Mann mit Leiter".
- Im Telefonat mit Architekt Brettner fällt erstmals der Minibagger.

- Der Bauunternehmer Lenzner behauptet, die Arbeiten dauerten "maximal drei Stunden"; der von Kessler übersandte Ablaufplan nennt zwei Tage.
- Die Albers erinnern sich, dass Kessler im Mai 2025 noch gesagt habe, sein Grundstück sei "breit genug für alles".

Beweis- und Taktikfragen

- Vor Betreten: Fotos vom aktuellen Garten-, Mauer- und Pflasterzustand.
- Bei Gestattung: Uhrzeit, Personen, Gerät, Weg, Schutzmatten, Haftung, Ansprechpartner, Abbruchkriterien.
- Bei Verweigerung: begründen, warum Beweissicherung und konkrete technische Angaben fehlen.
- Alternative: gemeinsamer Ortstermin mit Vermesserin Krause-Reichel und Sachverständigem Walter.

Möglicher Zwischenvorschlag

Die Albers könnten einen reinen Leiterzugang für eine Sichtprüfung dulden, aber den Minibagger und jede Arbeit an Fundament, Rinne oder Grenzmauer bis zur gemeinsamen Dokumentation verweigern. Das ist kein Ergebnis, sondern ein denkbarer Verhandlungsanker.

Datei: 17_kamera_licht_drohne_datenschutz.md

Vorgang: Kamera, Lichtstrahler und Drohnenflug

Bearbeiter: Wiss. Mit. Konstantin Pohl

Datum: 18.10.2025

Quelle: Mandantenmail vom 17.10.2025, Handyfotos, Gespräch mit Nachbarin Frau Jansen

Sachverhalt

Seit Anfang Oktober 2025 ist am Carport der Kesslers eine Kameraattrappe oder echte Kamera montiert. Die Albers sagen, der Erfassungswinkel zeige teilweise auf ihren Gartenweg und die Terrassentür. Herr Kessler behauptet, die Kamera erfasse ausschließlich seinen Stellplatz und sei wegen "Sachbeschädigungen durch unbekannte Dritte" erforderlich.

Zusätzlich wurde ein LED-Strahler mit Bewegungsmelder angebracht. Er springt nach Darstellung der Albers nachts bei Bewegungen im Albers-Garten an. Frau Albers beschreibt das als "wie Flutlicht im Strafraum". Herr Albers hat zwei kurze Videos, will sie aber wegen der darauf erkennbaren Kinder der Kesslers nicht ungefiltert versenden.

Am 12.10.2025 flog eine kleine Drohne über beide Grundstücke. Kessler sagt, sein Neffe habe nur die Poolbaugrube filmen wollen. Die Albers sagen, die Drohne habe zweimal über ihrem Wintergarten gestanden.

Unterlagen

Datei	Inhalt
`emails/2025-10-17_albers-an-kanzlei_kamera-licht-drohne.eml`	Mandantenmail mit Beschreibung der Kamera-/Licht-/Drohnenlage
`jpg/kamera_lichtstrahler_grenze_2025-10-16.jpg`	Foto Kamera und Strahler am Carport
`jpg/whatsapp_screenshots_stefan_kessler_2025-10-17.jpg`	Screenshot Chat zum Drohnenflug
`pdfs/fotoanlage_kamera_licht_drohne.pdf`	kleine Fotoanlage für Aktenversand

Prüfungsfallen

- Kamera kann Attrappe sein; trotzdem kann schon der Überwachungsdruck relevant sein.
- Datenschutz, Persönlichkeitsrecht, Besitz-/Eigentumsstörung und Nachbarrecht laufen nebeneinander.
- Videos der Mandanten können selbst datenschutz- oder persönlichkeitsrechtlich heikel sein, wenn Kinder oder unbeteiligte Dritte sichtbar sind.
- Der Lichtstrahler ist kein "Bauteilproblem" wie Carport/Rinne, sondern eher Immission/Störung; Beweissicherung läuft anders.
- Drohne: kurze Spielerei oder wiederholte Überwachung? Bisher nur ein sicherer Tag dokumentiert.

Nächste Schritte

1. Mandanten bitten, Videos nicht ungefiltert weiterzuleiten, sondern zunächst Standbilder mit geschwärzten Gesichtern zu liefern.
2. Kessler sachlich zur Ausrichtung, technischen Daten und Speicherung der Kamera anfragen.
3. Lichtzeiten protokollieren: Datum, Uhrzeit, Dauer, Auslöser, Zeugen.
4. Drohnenvorfall in die Konfliktchronologie aufnehmen, aber nicht zum Hauptkriegsschauplatz machen, solange Wiederholung fehlt.

Datei: 18_ortstermin_konfliktmatrix.md

Ortstermin: Konfliktmatrix Rosengartenstraße 17/19

Termin: 24.10.2025, 15:30 bis 17:05 Uhr

Teilnehmende: Marianne Albers, Dr. Henning Albers, Stefan Kessler, Lara Kessler, RAin Johanna Welling, Vermesserin Henrike Krause-Reichel, Sachverständiger Dipl.-Ing. Hartmut Walter

Wetter: trocken, 13 Grad, gute Sicht

Ton: angespannt, aber nicht abgebrochen

Kurzverlauf

15:30 Uhr: Beginn vor Haus Nr. 17. Frau Kessler bleibt zunächst am Zaun stehen und filmt mit dem Handy. RAin Welling bittet darum, nur die Bauteile zu filmen. Frau Kessler sagt, sie filme "zum Selbstschutz".

15:42 Uhr: Grenzbereich Carport. Vermesserin Krause-Reichel erklärt, dass ihre Skizze keine amtliche Grenzverhandlung ersetzt. Herr Kessler hört "also alles unverbindlich"; Herr Albers hört "Überbau nicht ausgeschlossen". Beide schreiben es sich auf.

16:05 Uhr: Grenzmauer. Sachverständiger Walter misst an drei Rissen, aber ohne Bauteilöffnung. Der breiteste sichtbare Riss liegt bei 7,4 mm. Er sagt mündlich, die Veränderung seit August sei "auffällig, aber ohne Ursachenfeststellung nicht eindeutig".

16:22 Uhr: Platane. Becker-Lohnert ist nicht dabei. Herr Kessler sagt, die Platane sei "ein städtisches Thema", weil Wurzeln Richtung Gehweg liefen. Frau Albers legt Fotos von Laub auf Wintergartendach vor. Keine Einigung.

16:43 Uhr: Lichtstrahler/Kamera. Kessler dreht die Kamera mit einem Inbusschlüssel leicht nach innen. Ob das den Erfassungswinkel löst, bleibt unklar. Der Bewegungsmelder wird nicht getestet, weil es zu hell ist.

16:58 Uhr: Poolbaugrube. Kesslers Architekt ruft während des Termins an und verlangt "Entscheidung bis Montag". RAin Welling sagt, ohne schriftlichen Ablaufplan keine Zustimmung zu Bagger oder Materiallagerung.

Matrix

Cluster	Tatsachenlage	Beweisstand	Eskalation	Offene Entscheidung
Carport/Überbau	Überstand behauptet, Vermessung nur vorläufig	Skizze, Fotos, Ortstermin	hoch	amtliche Vermessung oder Beweissicherung
Dachrinne/Wasser	Schlauch zeitweise Richtung Grenze	Fotos, Versicherungsfrage	mittel/hoch	Ursache Kellerfeuchte klären
Grenzmauer	Risse wachsen nach Mandantenangaben	Risslineal, SV-Mündlich	hoch	selbständiges Beweisverfahren prüfen
Platane	Äste/Wurzeln, Laub, Pflaster	Baumgutachten, Fotos	mittel	Rückschnitt/Schonzeit/Verkehrssicherheit
Zaun/Hecke	Sichtschutz und Thuja	E-Mails, Fotos	niedrig/mittel	Landesnachbarr echt und Vergleich
Kamera/Licht	Ausrichtung streitig	Fotos, Chat, Ortstermin	mittel	technische Daten anfordern
Notweg/Handwerker	Zugang verlangt	Ablaufplan fehlt	mittel	begrenzte Duldung oder Ablehnung

Eindruck der Bearbeiterin

Der Fall wird nicht durch einen einzigen Anspruch entschieden werden. Es handelt sich um eine typische Eskalationsakte, in der fünf kleine Teilprobleme zusammen eine große Verfahrensfrage ergeben: Will man zuerst sichern, vergleichen, klagen oder die nächste Eskalation abwarten? Die Akte ist gerade deshalb schwierig, weil vieles plausibel klingt und trotzdem noch nicht beweisbar ist.

Notizen und Textdateien

Datei: whatsapp/WhatsApp Chat mit Stefan Kessler.txt

[06.05.2025, 19:42:11] Stefan Kessler: Henning. Die Pool-Baugrube ist morgen offen. Bitte halt dich fern.

[06.05.2025, 19:43:02] Henning Albers: Wir haben heute Risse in der Stuetzmauer gesehen. Das geht so nicht weiter.

[06.05.2025, 19:44:18] Stefan Kessler: Eure Mauer ist alt. Hat nichts mit uns zu tun.

[06.05.2025, 19:44:33] Henning Albers: Die Mauer ist von 2017. Bis Februar 2025 keine Risse. Heute drei Stueck, einer ueber 4 mm.

[06.05.2025, 19:46:51] Stefan Kessler: Ihr seid einfach immer dagegen. Was wollt ihr von uns?

[06.05.2025, 19:47:30] Henning Albers: Stop der Baugrube, bis ein Sachverstaendiger drueber geschaut hat. Sonst muessen wir Eilrechtsschutz pruefen.

[06.05.2025, 19:48:14] Stefan Kessler: Ihr seid laecherlich. Schickt euren Anwalt.

[06.05.2025, 19:49:02] Henning Albers: Wenn ihr morgen weiter ausschachten lasst, lasse ich Fotos und Mess-Skizze von einem oeffentlich bestellten SV machen. Letzte Warnung.

[06.05.2025, 19:50:33] Stefan Kessler: Macht doch was ihr wollt. Wir gehen schlafen.

[07.05.2025, 06:14:22] Lara Kessler: Henning bitte direkt mit uns reden. Stefan ist gerade nicht ansprechbar.

[07.05.2025, 06:14:55] Henning Albers: Wir wollen euch nichts Schlechtes. Aber Risse und Bagger geht nicht zusammen.

[07.05.2025, 06:18:09] Lara Kessler: Wir koennen heute Abend reden. 19 Uhr bei uns?

[07.05.2025, 06:19:44] Henning Albers: OK. Marianne kommt mit. Bitte ohne Anwaelte, aber wir machen Notizen.

[07.05.2025, 22:11:08] Henning Albers: Nach dem Gespraech: Ihr habt versprochen, die Baugrube bis Montag zuzuschuetten und einen SV einzuschalten. Stimmen wir das schriftlich fest?

[07.05.2025, 22:13:31] Stefan Kessler: Nichts versprochen. Wir warten unseren Bautrupp ab.

[07.05.2025, 22:13:58] Henning Albers: Lara, du hast es vor 30 Minuten an unserem Tisch zugesagt.

[07.05.2025, 22:15:42] Stefan Kessler: Lara entscheidet das nicht allein.

[07.05.2025, 22:16:11] Henning Albers: Dann erwarten wir bis Montag 12 Uhr eine schriftliche Stellungnahme. Sonst Eilantrag.

[07.05.2025, 22:17:00] Stefan Kessler: Reine Drohung. Tschuess.

[12.05.2025, 08:01:14] Stefan Kessler: Wir lassen ueber unseren Anwalt antworten. Bitte nicht mehr ueber WhatsApp.

E-Mails

Datei: emails/2024-04-12_albers-an-kessler_thujahecke.eml

Von	Marianne Albers <m.albers@rosengarten-koeln.de>
An	Stefan Kessler <s.kessler@kessler-rodenkirchen.de>
Datum	Fri, 12 Apr 2024 14:23:08 +0200
Betreff	Thujahecke an der Grenze - bitte Rueckschnitt

Lieber Herr Kessler,

ich melde mich heute wegen der Thujahecke an unserer gemeinsamen Grenze (Hoehe: ca. 3,40 m). Auf unserer Seite verdunkelt sie den schmalen Gartenweg an unserem Wintergarten so stark, dass wir mittags Licht anschalten muessen. Nach Landesnachbarrechtsgesetz NRW darf eine Hecke in einem Abstand von weniger als 50 cm zur Grenze nicht hoeher als 1 m sein, in einem Abstand bis 1 m nicht hoeher als 2 m. Die Hecke steht nach unserer Messung ca. 30 cm von der Grenze entfernt.

Wir bitten Sie freundlich, die Hecke bis zum 30.06.2024 auf 1,80 m einzukuerzen. Wir uebernehmen gerne die Haelfte der Schnittkosten, wenn das hilft.

Mit besten Gruessen
Marianne Albers

Datei: emails/2024-04-19_kessler-an-albers_thujahecke-antwort.eml

Von	Stefan Kessler <s.kessler@kessler-rodenkirchen.de>
An	Marianne Albers <m.albers@rosengarten-koeln.de>
Datum	Fri, 19 Apr 2024 09:11:42 +0200
Betreff	Re: Thujahecke an der Grenze - bitte Rueckschnitt

Liebe Frau Albers,

danke fuer Ihre Nachricht. Wir haben aktuell andere Baustellen (Carport-Bau, ab Mai). Die Hecke koennen wir vielleicht im Herbst schneiden lassen. Eine Frist bis Juni geht leider nicht.

Zu den Heckenhoehen: die Pflanzen stehen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt; das ist ueber Jahrzehnte gewachsen. Wir gehen daher nicht davon aus, dass das Landesnachbarrechtsgesetz eine 1,80-m-Grenze vorgibt.

Wir melden uns rechtzeitig vor dem Schnitt.

Beste Gruesse
Stefan Kessler

Datei: emails/2024-11-08_albers-an-kessler_carport-ueberbau.eml

Von	Henning Albers <h.albers@rosengarten-koeln.de>
An	Stefan Kessler <s.kessler@kessler-rodenkirchen.de>
Datum	Fri, 08 Nov 2024 19:47:11 +0100
Betreff	Carport Rosengartenstrasse 19 - Ueberstand auf unser Grundstueck

Sehr geehrte Eheleute Kessler,

der neue Carport ist seit drei Wochen fertig. Wir haben heute mit einem Maeermass nachgemessen: die Dachkante (Aluminiumblende mit Tropfkante) ragt am noerdlichen Pfosten 18 cm, am suedlichen Pfosten 24 cm ueber die Grenzlinie auf unser Grundstueck. Die Dachrinne und das Fallrohr leiten das Regenwasser unmittelbar auf unser Beet, das seitdem dauerhaft durchnaesst ist.

Ein Ueberbau nach BGB ist nicht hinzunehmen. Wir bitten Sie, bis zum 30.11.2024 schriftlich zu bestaetigen, wie der Ueberstand zurueckgebaut bzw. die Entwaesserung ueber Ihre eigene Flaeche gefuehrt wird. Wir haben Fotos und Mess-Skizzen dokumentiert. Sollten wir bis zur Frist nichts hoeren, behalten wir uns ausdruecklich vor, gegen den Ueberbau Widerspruch nach Paragraph 912 BGB schriftlich zu erheben.

Wir hoffen weiter auf eine gutnachbarschaftliche Loesung.

Mit freundlichen Gruessen

Dr. Henning Albers

Datei: emails/2024-11-21_kessler-an-albers_carport-zurueckweisung.eml

Von	Stefan Kessler <s.kessler@kessler-rodenkirchen.de>
An	Henning Albers <h.albers@rosengarten-koeln.de>
Datum	Thu, 21 Nov 2024 21:33:54 +0100
Betreff	AW: Carport Rosengartenstrasse 19 - Ueberstand auf unser Grundstueck

Herr Albers,

Ihre Behauptungen sind nicht haltbar. Der Carport wurde vom Architekturbuero Brettner & Sons (Koeln-Bayenthal) eingemessen, baurechtlich geprueft und durch die Stadt Koeln zur Kenntnis genommen. Eine Genehmigung war nicht erforderlich (Bauordnung NRW, verfahrensfrei).

Ihre "Maeermass-Messung" mit 18 bis 24 cm Ueberstand entspricht nicht der amtlichen Grenze. Sollten wir vermessen, geht das auf Ihre Kosten, wenn sich Ihre Messung als falsch erweist.

Im uebrigen tropft im November ueberall mehr Wasser. Wenn Ihr Beet nass wird, liegt das an der Wetterlage und nicht am Carport. Falls Sie auf Ihrem Vorwurf bestehen, wenden Sie sich bitte an unsere Rechtsanwaeltin, Kanzlei Bremer & Hellfeld, Hohenzollernring 88, Koeln.

S. Kessler

Datei: emails/2025-03-14_albers-an-bauamt_carport-anfrage.eml

Von	Marianne Albers <m.albers@rosengarten-koeln.de>
An	Bauaufsicht Stadt Koeln <bauaufsicht@stadt-koeln.de>
Datum	Fri, 14 Mar 2025 10:02:17 +0100
Betreff	Anfrage zu verfahrensfreiem Carport Rosengartenstr. 19, Koeln-Rodenkirchen - moeglicher Grenzueberbau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie wegen eines im Herbst 2024 errichteten Carports auf dem Nachbargrundstueck Rosengartenstrasse 19, 50996 Koeln. Der Eigentuemer (Stefan Kessler) hat uns mitgeteilt, dass die Stadt das Vorhaben "zur Kenntnis genommen" habe und es verfahrensfrei sei.

Aus unserer Sicht bestehen mindestens zwei oeffentlich-rechtliche Probleme, die wir gerne pruefen lassen wollen:

1. Die Dachkante des Carports ragt nach unserer Messung 18 bis 24 cm ueber die Grundstuecksgrenze. Selbst wenn der Carport materiell verfahrensfrei waere, duerfte ein Ueberbau auf unser Grundstueck ohne unsere Zustimmung nicht zulaessig sein.
2. Die Dachrinne entwaessert nach unserer Beobachtung Richtung unseres Grundstuecks (Beet, Gartenweg, Wintergarten-Fassade).

Wir bitten um Mitteilung,

- ob das Vorhaben bei Ihnen aktenkundig ist,
- ob Sie ueber die Grenz- und Abstandsverhaeltnisse Unterlagen haben (z.B. Bauanzeige, Lageplan, Architektenerklaerung),
- ob aus Ihrer Sicht ein bauordnungsrechtlicher Verstoss vorliegt.

Wir koennen Fotos, Skizzen und einen Vermessungsausschnitt nachreichen. Bei Eilbeduerftigkeit (Witterung, weitere Schaeden) bitten wir um zeitnahe Sachstandsmitteilung.

Mit freundlichen Gruessen
Marianne und Dr. Henning Albers
Rosengartenstrasse 17
50996 Koeln

Datei: emails/2025-04-02_bauamt-an-albers_carport-zustaendigkeit.eml

Von	Bauaufsicht Stadt Koeln <bauaufsicht@stadt-koeln.de>
An	Marianne Albers <m.albers@rosengarten-koeln.de>
Datum	Wed, 02 Apr 2025 16:18:30 +0200
Betreff	AW: Anfrage zu verfahrensfreiem Carport Rosengartenstr. 19, Koeln-Rodenkirchen - moeglicher Grenzueberbau

Sehr geehrte Frau Albers,
sehr geehrter Herr Dr. Albers,

vielen Dank fuer Ihre Anfrage vom 14.03.2025, die hier am 17.03.2025 eingegangen ist (Aktenzeichen Bau-Rdk-25/0973).

Der angefragte Carport auf der Rosengartenstrasse 19 ist nach unseren Unterlagen als verfahrensfreies Vorhaben gem. Paragraph 62 BauO NRW errichtet worden. Eine bauaufsichtliche Pruefung der Grenzverhaelt-nisse erfolgt im verfahrensfreien Vorhaben grundsatzlich nicht.

Bitte beachten Sie:

1. Zivilrechtliche Streitigkeiten ueber Grundstuecksgrenzen, Ueberbau und Niederschlagswasser sind nicht von der Bauaufsichts-behoerde zu pruefen. Dies muss zwischen den Beteiligten ggf. ueber Vermessung und zivilgerichtlich geklaert werden.
2. Soweit Sie eine bauordnungsrechtliche Pruefung wuenschen (z.B. Verstoss gegen Abstandsflaechen), bitten wir um einen konkreten substantiierten Vortrag mit Vermessungsbeleg.
3. Fuer den Bereich Niederschlagswasser auf Nachbargrundstuecke ist das Wasserrecht (insbesondere LWG NRW, NWG) zu beachten. Zustaendige Stelle ist hier die Untere Wasserbehoeerde der Stadt Koeln.

Wir koennen daher Ihrem Anliegen mit den vorliegenden Angaben nicht weiter nachgehen.

Mit freundlichen Gruessen
Im Auftrag
Konstantin Heuermann
Bauaufsicht Stadt Koeln
Sachgebiet Rodenkirchen

Datei: emails/2025-08-24_albers-an-versicherung_kellerfeuchte.eml

Von	Marianne Albers <marianne.albers@example.net>
An	Schadenservice Wohngebäude <schaden@rheinland-sach.example>
Datum	Sun, 24 Aug 2025 18:42:00 +0000
Betreff	Schadenmeldung Starkregen 22.08.2025 / Kellerfeuchte Rosengartenstr. 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden vorsorglich einen Schaden nach dem Starkregen am Freitag, 22.08.2025. Ab ca. 17:30 Uhr lief sichtbar Wasser vom neu errichteten Carport auf dem Nachbargrundstück Rosengartenstr. 19 in Richtung unserer Kelleraußenwand. Die Dachrinne war nach unserer Beobachtung mit einem grauen Schlauch verlängert, der über die Grenze geführt wurde oder jedenfalls unmittelbar an der Grenze endete.

Seit Samstagmorgen ist im Kellerraum unter dem Wintergarten eine feuchte Zone von ungefähr 1,20 m Breite zu sehen. Der Raum riecht muffig. Ob die Feuchte nur von außen kam oder zusätzlich aus dem alten Lichtschacht, können wir nicht sicher sagen. Wir haben Fotos gemacht, aber wegen der Dunkelheit sind sie nicht besonders gut.

Bitte teilen Sie uns mit, ob ein Gutachter beauftragt wird. Uns ist wichtig, dass nichts verändert wird, bevor klar ist, ob die Entwässerung des Carports eine Rolle spielt. Herr Kessler bestreitet jede Ursache und sagt, das Wasser sei schon immer bei uns im Keller gewesen.

Mit freundlichen Grüßen
Marianne Albers

Datei: emails/2025-10-17_albers-an-kanzlei_kamera-licht-drohne.eml

Von	"Dr. Henning Albers" <henning.albers@example.net>
An	RAin Johanna Welling <welling@kanzlei-welling.example>
Datum	Fri, 17 Oct 2025 07:55:00 +0000
Betreff	Bitte heute ansehen: Kamera, Lichtstrahler, Drohne Kessler

Liebe Frau Welling,

es ist jetzt noch ein neuer Punkt dazugekommen, der uns ehrlich gesagt fast mehr belastet als die Baugeschichte. Herr Kessler hat gestern einen neuen Bewegungsmelder mit Kamera an der Carportkante montiert. Das Gerät zeigt nach unserer Einschätzung nicht nur auf seine Einfahrt, sondern auch auf unseren Gartentisch und den Zugang zum Keller. Abends ging zusätzlich ein sehr heller Strahler an, sobald unsere Tochter durch den Garten ging.

Außerdem flog gegen 18:20 Uhr eine kleine Drohne über dem hinteren Gartenbereich. Herr Kessler behauptete später im WhatsApp-Chat, er habe nur die Dachrinne kontrolliert. Auf dem Video meiner Frau hört man aber, dass die Drohne deutlich über unserem Grundstück stand. Ich habe zwei Screenshots angehängt und lege sie auch in den Ordner.

Meine Fragen:

1. Können wir verlangen, dass die Kamera anders ausgerichtet oder abgebaut wird?
2. Müssen wir wegen Datenschutz/Unterlassung anders vorgehen als wegen Überbau und Baum?
3. Sollte das in das geplante Schreiben noch hinein oder überfrachtet das alles?

Beste Grüße
Henning Albers

CSV-Tabellen

Datei: 08_kosten_schaeden_angebote.csv

Datum	Position	Anbieter	Betrag_EUR	Status	Kommentar
2025-03-04	Rissmonitoring Grenzmauer	BauSach Rhein GmbH	890	Angebot	noch nicht beauftragt
2025-03-08	Vermessung Grenzanzeige	ÖbVI Dr. Rottmann	1650	Angebot	Termin frühestens Juni 2026
2025-04-02	Reinigung Dachrinne Wintergarten	Dachtechnik Kolvenbach	312	Rechnung	Laub und kleine Zweige entfernt
2025-04-15	Pflaster aufnehmen und wieder verlegen	Gartenbau Lemm	1840	Angebot	Wurzelprüfung nicht enthalten
2025-05-22	Notabstützung Grenzmauer	Maurerbetrieb Fassbender	2450	Schätzung	nur bei weiterer Rissöffnung
2026-04-10	Sichtschutzzaun Gegenseite geschätzt	Baumarkt/Handw erker	3100	Schätzung	keine Rechnung vorhanden
2026-05-16	Baumsachverständige Ersteinschätzung	Markus Tecklenborg	595	Rechnung	Ortstermin 14.05.2026
2026-05-24	Anwaltliche Erstberatung Albers	Kanzlei Welling	357	Rechnung	Erstberatung

Excel-Tabellen

Datei: xlsx/konfliktmatrix_fristsachen.xlsx

Tabellenblatt: Konfliktmatrix

Komplex	Datum/Zeitraum	Akte/Beleg	Behauptung Albers	Behauptung Kessler	Beweisproblem	Frist/To-do	Risiko
Carport/Überbau	Nov 2024-Apr 2025	03, Vermessungsskizze, EML 08.11.	Dachkante/Rinne ragt 19-23 cm über Grenze	Messung falsch, Grenze anders, Duldung	Grenzpunkte alt, Vermesser nur Privatgutachten	amtliche Vermessung prüfen	hoch
Dachrinne/Starkregen	22.-27.08.2025	15, EML Versicherung, Fotos	Wasser läuft auf Kellerwand/Lichtschacht	Starkregen allgemeines Ereignis, Vorschaden	Kausalität, Vorfeuchte, Lichtschacht	SV-Termin sichern	hoch
Platane/Wurzeln	2024-2025	05, Gutachten, Fotos	Äste/Wurzeln beeinträchtigen Garage und Pflaster	Baum ortsprägend, Schnitt gefährdet Stand	Baumschutzsatzung, Zumutbarkeit	Baumschutzamt anfragen	mittel
Poolgrube/Mauer	Mai-Aug 2025	Riss-Log, Fotos	Aushub löst Rissverbreiterung aus	Risse älter, Trockenheit/Wurzel	Messpunkt wechselnd, kein Nullbefund	Beweissicherung erwägen	hoch
Notweg/Hammerschlag	Sep 2025	16, Telefonnotizen	Zugang nicht geschuldet, Termin unzumutbar	Handwerker müssen durch Garten	Ankündigung, Schonung, Alternativen	Termin 29.09. klären	mittel
Kamera/Licht/Drohne	Okt 2025	17, EML, JPG, Fotoanlage	Überwachung Gartentisch/Kellerzugang	nur eigene Einfahrt und Beweissicherung	Blickwinkel, Speicherung, Tonaufnahme	Unterlassung separat?	hoch
Grill/Rauch/Restaurantgeruch	Sommer 2025	06, Zeugenliste	regelmäßige Belästigung abends	ortsüblich, kurze Dauer	Zeugen uneinheitlich, keine Messung	Tagebuch fortführen	niedrig-mittel

Tabellenblatt: Fristen_Notizen

Datum	Thema	Verantwortlich	Status	Bemerkung
2025-08-27	Versicherung Rückfrage	Albers	offen	Fotos/Skizze/Altfeuchte nachreichen
2025-09-26	Handwerkerzugang	Kanzlei	offen	Kessler-Frist für Montage 29.09.2025
2025-10-20	Kamera/Licht	Kanzlei	neu	Blickwinkel klären, ggf. separates Schreiben

Datum	Thema	Verantwortlich	Status	Bemerkung
2025-11-03	Vergleichsfenster	beide Seiten	unklar	Mediation nur bei Baustopp und Kamera-Deeskalation realistisch

Datei: xlsx/kosten_schaeden_angebote.xlsx

Tabellenblatt: Kosten und Angebote

Pos.	Datum	Gewerk / Schaden	Anbieter / Sachverständiger	Brutto in EUR	Status	Bemerkung
1	2024-11-12	Vermessung Carport-Ueberstand	Vermessungsbüro Krause +Reichel, Köln	480	Angebot	vorläufig, ohne Gericht
2	2025-02-18	Bauwerksuntersuchung Stützmauer	Ing.-Büro Vandermeer, Bonn	1280	beauftragt	Erstbegehung mit Fotodok.
3	2025-02-26	SV-Gutachten Mauerrisse	SV Dipl.-Ing. Hartmut Walter, Köln	2750	Angebot	öffentlich bestellt
4	2025-03-04	Baumgutachten Platane	Baumsachverständiger Becker-Lohnert, Bensberg	890	beauftragt	Wurzel- und Astdruck
5	2025-03-11	Notreparatur Gartenmauer	Maurermeister Caspar Linsenberger, Köln	3420	Angebot	Sicherung Steingurt
6	2025-03-22	Gartenbau Ruckeschnittangebot	Gartenbau Tholeke GmbH, Brühl	1650	Angebot	abgebrochen wegen Streit
7	2025-04-09	Wintergartenreparatur Dachrinne	Dachdeckerei Schimmelpfennig, Köln	720	Rechnung	bereits bezahlt
8	2025-04-19	Beweissicherung Foto-Set	Fotograf Markus Eisenstein, Köln	380	Rechnung	Set 47 Bilder
9	2025-05-08	Bauwerksdruck-Risse Aktualisierung	Ing.-Büro Vandermeer, Bonn	640	beauftragt	Risswachstum 4mm zu 6mm
10	2025-05-30	Vermessung neuer Grenzpunkte	Vermessungsbüro Krause +Reichel, Köln	1290	Angebot	amtliche Aufnahme
11	2025-09-15	Eilrechtsschutz-Anwaltskosten geschätzt	RA Welling (Streitwert 25.000)	3640.5	Schätzung	ggf. Eil-Antrag Pool/Mauer

Pos.	Datum	Gewerk / Schaden	Anbieter / Sachverständiger	Brutto in EUR	Status	Bemerkung
12	2026-02-04	Gartenbau zweite Anfrage	Gartenbau Tholeke GmbH, Bruehl	1810	Angebot	nach Polizeidr ohung
13	2026-03-21	Baumgutachten Update	Baumsachverständiger Becker-Lohnert	460	Rechnung	Folgebegehung
14	2026-05-01	Sichtschutz-Vermessung	Vermessungsbüro Krause +Reichel, Koeln	350	Angebot	WPC-Zaun 2,10 m
15	2026-05-22	Anwaltskosten Aufforderung schreiben	RA Welling	1186.4	Rechnung	GS 2.380
			Summe Brutto in EUR:			

Tabellenblatt: Riss-Log Stuetzmauer

Datum	Risslage	Breite mm	Laenge cm	Fotograf	Bemerkung
2025-02-26	noerdlicher Mauergurt	2.1	18	M. Albers	Ersttaufnahme nach Baugrube
2025-03-04	noerdlicher Mauergurt	2.4	22	SV Walter	leichte Vergroesserung
2025-03-22	mittlerer Mauergurt	1.8	14	H. Albers	neuer Riss
2025-04-19	noerdlicher Mauergurt	3.6	28	Foto Eisenstein	Risswachstum signifikant
2025-05-08	noerdlicher Mauergurt	6	31	SV Walter	deutliches Risswachstum, Eil-Bewertung
2025-09-15	noerdlicher Mauergurt	6.4	33	M. Albers	stagniert
2026-02-04	noerdlicher Mauergurt	7.1	38	H. Albers	Frost-Effekt
2026-04-30	mittlerer Mauergurt	4.2	22	Foto Eisenstein	weiteres Risswachstum

Word-Dokumente

Datei: docx/09_anwaltsschreiben_kessler.docx

Rechtsanwaeltinnen und Rechtsanwaelte Bremer & Hellfeld

Hohenzollernring 88, 50672 Koeln

Telefon 0221 / 24 88 90 | Telefax 0221 / 24 88 99

kanzlei@bremer-hellfeld.koeln

Marianne Albers

Dr. Henning Albers

Rosengartenstrasse 17

50996 Koeln

Koeln, 14. Mai 2025

In Sachen Kessler ./ Albers

Unser Zeichen: 47-25-Kel

Sehr geehrte Frau Albers, sehr geehrter Herr Dr. Albers,

Eheleute Kessler haben uns mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Wir nehmen Bezug auf Ihren Kontakt mit unseren Mandanten in den vergangenen Wochen.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten weisen wir die von Ihnen erhobenen Vorwuerfe zurueck. Unsere Mandanten haben den Carport ordnungsgemaess errichten lassen. Eine Vermessung durch Sie ist unsererseits nicht anerkannt. Etwaige Beschaedigungen an Ihrer Stuetzmauer stehen nach Auffassung unserer Mandanten in keinem Zusammenhang mit der von ihnen veranlassten Erdarbeiten. Die behaupteten Risse waren bereits vor Beginn der Arbeiten vorhanden.

Im Uebrigen weisen wir darauf hin, dass unsere Mandanten ein Notwegerecht im Sinne von Paragraph 917 BGB beanspruchen, soweit Wartungsarbeiten am Carport oder an der Pooltechnik anders nicht durchgefuehrt werden koennen. Eine Verweigerung Ihrerseits wuerde unsere Mandanten zu rechtlichen Schritten zwingen.

Wir empfehlen dringend, den Konflikt nicht weiter aussergerichtlich zuzuspitzen. Sollten Sie eine einvernehmliche Loesung wuenschen, sind unsere Mandanten zur Pruefung eines Vergleichsvorschlags grundsaeztlich bereit. Voraussetzung ist allerdings, dass Sie Ihre unsachlichen Behauptungen kuenftig unterlassen.

Wir erwarten Ihre Stellungnahme bis zum 6. Juni 2025.

Mit freundlichen Gruessen

Bremer & Hellfeld

Dr. Friederike Bremer, Rechtsanwaeltin

Datei: docx/10_aufforderungsschreiben_albers_entwurf.docx

Rechtsanwaeltin Johanna Welling

Fachanwaeltin fuer Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kartaeuserwall 14, 50678 Koeln

Telefon 0221 / 932 71 40 | welling@kanzlei-welling.koeln

Stefan und Lara Kessler

Rosengartenstrasse 19

50996 Koeln

Koeln, 26. Mai 2026

Aufforderung zur Beseitigung des Carport-Ueberbaus und der unzuessaessigen
Niederschlagswasser-Ableitung sowie zur Mitwirkung an Beweissicherung Stuetzmauer

Mandanten: Marianne Albers und Dr. Henning Albers, Rosengartenstrasse 17, 50996 Koeln

Sehr geehrte Frau Kessler, sehr geehrter Herr Kessler,

die oben genannten Mandanten haben mich mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Ich nehme
Bezug auf die langjaehrige Auseinandersetzung um Carport, Dachentwaesserung, Stuetzmauer,
Baumbestand und Sichtschutz an der Grundstuecksgrenze.

I. Carport-Ueberbau (Paragraph 912 BGB)

Nach der vorliegenden vermessungstechnischen Aufnahme der Firma Krause + Reichel vom 12.05.2026
ragt die Dachkante des Carports am noerdlichen Pfosten 19 cm, am suedlichen Pfosten 23 cm ueber die
Grundstuecksgrenze auf das Grundstueck meiner Mandanten. Ein Ueberbau-Widerspruch nach
Paragraph 912 Absatz 1 BGB wurde mit Schreiben vom 08.11.2024 (E-Mail) und mit anwaltlichem
Schreiben vom heutigen Tag erhoben. Hilfsweise wird die Geltendmachung einer Ueberbaurente
gemaess Paragraph 912 Absatz 2 BGB angekuendigt.

II. Niederschlagswasser (Paragraph 906 BGB, LWG NRW)

Die Dachentwaesserung des Carports leitet erhebliche Wassermengen unmittelbar in das Beet und auf
die Stuetzmauer des Grundstuecks meiner Mandanten. Dies stellt eine wesentliche Beeintraechtigung im
Sinne von Paragraph 906 BGB dar. Wir fordern Sie auf, die Entwaesserung bis zum 20.06.2026
vollstaendig auf das eigene Grundstueck zurueckzufuehren.

III. Stuetzmauer (Paragraph 909 BGB)

Mit den Erdarbeiten zur Pool-Baugrube vom Februar bis Mai 2025 wurden die Stuetzungsverhaeltnisse
der Mauer auf dem Grundstueck meiner Mandanten massgeblich gestoert. Das Riss-Log und die
wiederholten Aufnahmen des oeffentlich bestellten und vereidigten Sachverstaendigen Dipl.-Ing. Hartmut
Walter belegen ein dynamisches Risswachstum von ursprueglich 2,1 mm auf zwischenzeitlich 7,1 mm. Sie
sind zur Wiederherstellung der Stuetzung in vollem Umfang nach Paragraph 909 BGB verpflichtet.
Hilfsweise haftet Ihr Bauunternehmer; eine Bauherrenhaftung Ihrerseits genaess Paragraph 831 BGB
bleibt vorbehalten.

IV. Platane (Paragraph 910 BGB, Baumschutzsatzung Koeln)

Aeste der Platane ragen auf Garage und Wintergartenkonstruktion meiner Mandanten. Das
Baumgutachten Becker-Lohnert vom 12.03.2025 weist Astdruck und Schadensrisiko aus. Wir bitten Sie
unter Hinweis auf Paragraph 910 BGB, die Aeste bis zum 30.06.2026 fachgerecht zurueckzuschneiden.
Der Baumschutzsatzung der Stadt Koeln werden wir Rechnung tragen, soweit erforderlich ist eine
Ausnahmegenehmigung einzuholen.

V. Sichtschutz und Immissionen (Paragraph 1004 BGB, Paragraph 906 BGB)

Der WPC-Sichtschutzzaun ist nach unserer Aufnahme 2,10 m hoch und steht direkt an der Grenze. Dies widerspricht den Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes NRW. Die LED-Strahler und die installierte Ueberwachungskamera fuehren zu rechtswidrigen Immissionen bzw. Eingriffen in die Privatsphaere meiner Mandanten. Wir fordern Beseitigung bzw. dauerhafte Umrichtung der Kamera, ausreichende Abschirmung der Strahler und Reduzierung der Zaunhoehe.

Frist

Wir setzen Ihnen zur Beseitigung aller vorgenannten Punkte oder zur substantiierten schriftlichen Stellungnahme eine letzte Frist bis zum 20. Juni 2026, 12:00 Uhr. Sollte die Frist fruchtlos verstreichen, ist mit Eilantrag (einstweilige Verfuegung) und Hauptsacheklage zu rechnen.

Mit freundlichen Gruessen

Johanna Welling, Rechtsanwaeltin

Datei: docx/12_vergleichsentwurf_rosengartenfrieden.docx

Vergleichsvorschlag Rosengartenstrasse

Zwischen

Marianne Albers und Dr. Henning Albers, Rosengartenstrasse 17, 50996 Koeln (im Folgenden: Eheleute Albers)

und

Stefan und Lara Kessler, Rosengartenstrasse 19, 50996 Koeln (im Folgenden: Eheleute Kessler)

wird folgender Vergleichsvorschlag zur Beilegung der bestehenden nachbarrechtlichen Streitigkeiten unterbreitet:

Paragraph 1. Carport

Die Eheleute Kessler bauen die Dachkante ihres Carports bis zum 31.08.2026 so zurueck, dass die Grenze nicht ueberragt wird. Sie verlegen die Dachentwaesserung vollstaendig auf das eigene Grundstueck.

Paragraph 2. Stuetzmauer

Die Eheleute Kessler beteiligen sich an den Sanierungskosten der Stuetzmauer in Hoehe von 65 Prozent (geschaetzte Gesamtkosten 28.500 Euro brutto auf Basis Angebot Maurermeister Linsenberger vom 04.03.2026). Die Auswahl der ausfuehrenden Firma erfolgt einvernehmlich. Die Arbeiten beginnen spaetestens am 01.10.2026.

Paragraph 3. Platane

Die Eheleute Kessler lassen die Platane bis spaetestens 30.11.2026 fachgerecht von einer zertifizierten Baumpflegefirma zurueckschneiden. Eine etwa erforderliche Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzsatzung der Stadt Koeln wird durch die Eheleute Kessler beantragt. Eheleute Albers gestatten den Zutritt zum Zwecke des Rueckschnitts an einem im Voraus abgestimmten Werktag.

Paragraph 4. Sichtschutz, Kamera, Licht

Der WPC-Sichtschutzzaun wird auf 1,80 m abgesenkt. Die Ueberwachungskamera wird so ausgerichtet, dass sie ausschliesslich Flaechen auf dem Grundstueck Kessler erfasst. Die LED-Strahler werden mit Blendabschirmung versehen und nach 22:00 Uhr durch Zeitschaltuhr abgeschaltet.

Paragraph 5. Notwegerecht

Die Eheleute Kessler verzichten dauerhaft auf die Geltendmachung eines Notwegerechts ueber das Grundstueck Albers. Sie organisieren ihre Wartungsarbeiten ueber das eigene Grundstueck.

Paragraph 6. Kostenverteilung

Jede Partei traegt ihre eigenen Anwaltskosten. Sachverstaendigen- und Vermessungskosten werden geteilt, soweit sie im Rahmen dieses Vergleichs als notwendig anerkannt sind.

Paragraph 7. Vertraulichkeit, Loyalitaet

Die Parteien verpflichten sich, kuenftige Streitfragen zunaechst persoendlich oder unter Einschaltung eines neutralen Mediators zu klaeren. Beleidigende, drohende oder oeffentlich abwertende Aeusserungen unterbleiben.

Paragraph 8. Schlussbestimmungen

Der Vergleich tritt mit beidseitiger Unterschrift in Kraft. Aenderungen beduerfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieses Vergleichs unwirksam sein, beruehrt dies die Wirksamkeit der uebrigen nicht.

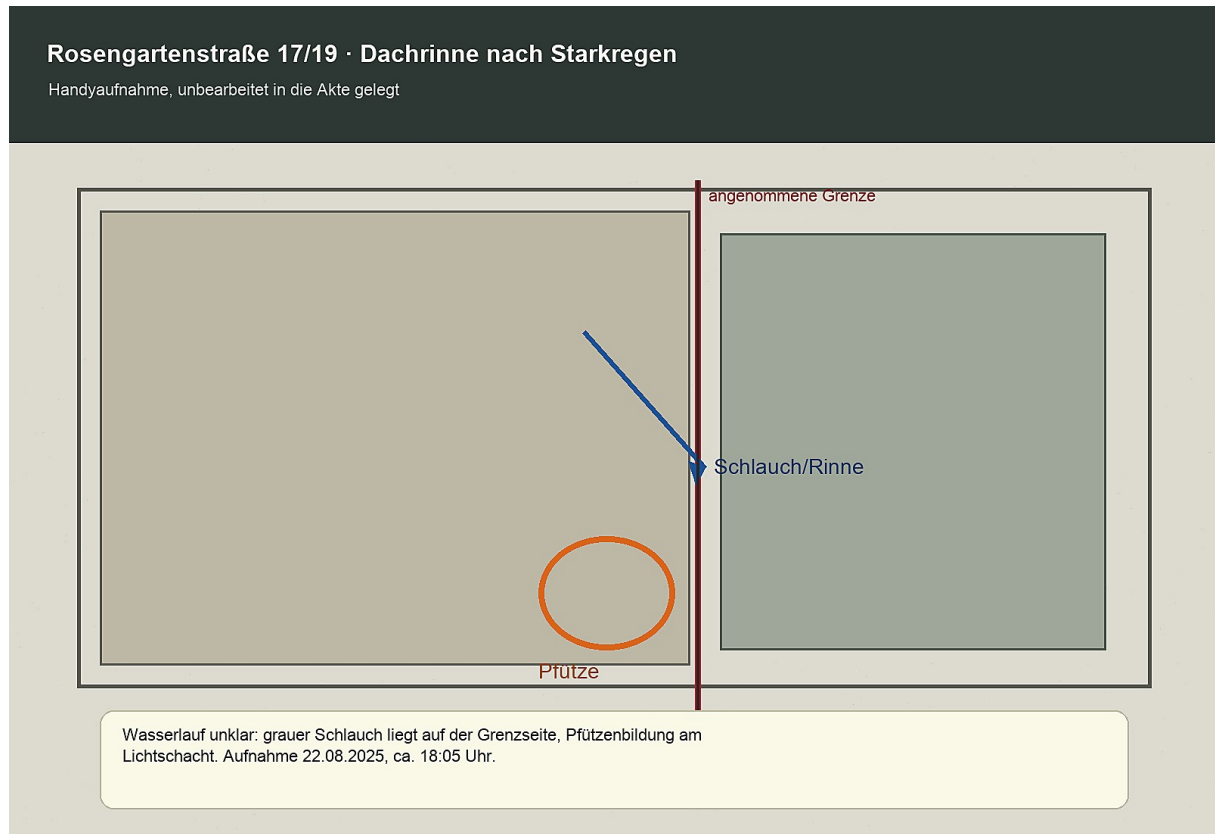
Koeln, im _____ 2026

Marianne Albers Dr. Henning Albers

Stefan Kessler Lara Kessler

Bildanlagen und Screenshots

Datei: jpg/carport_dachrinne_starkregen_2025-08-22.jpg

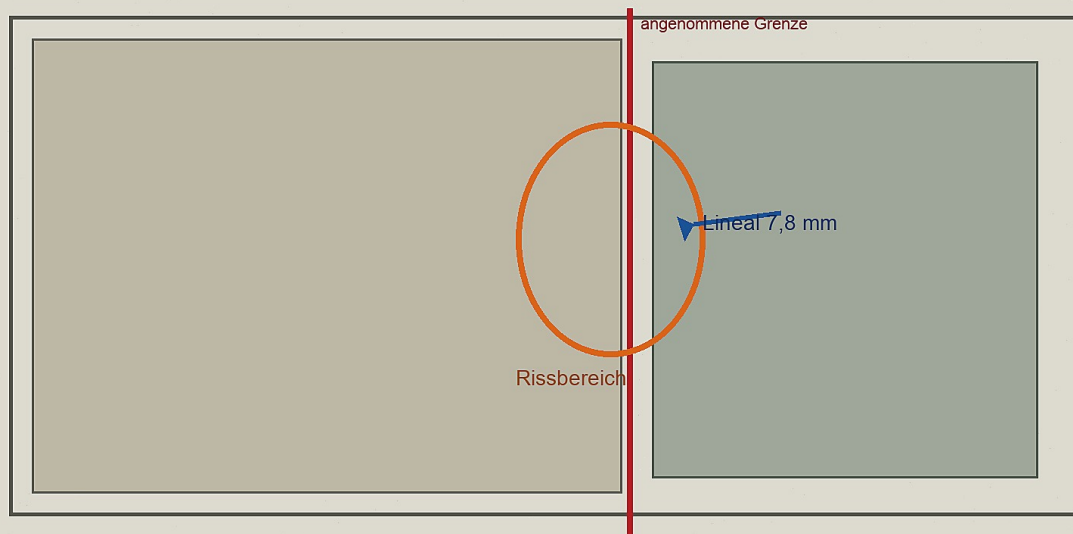


Bilddatei: carport_dachrinne_starkregen_2025-08-22.jpg

Datei: jpg/grenzmauer_risslineal_2025-08-26.jpg

Grenzmauer · Risslineal 26.08.2025

Handyaufnahme, unbearbeitet in die Akte gelegt



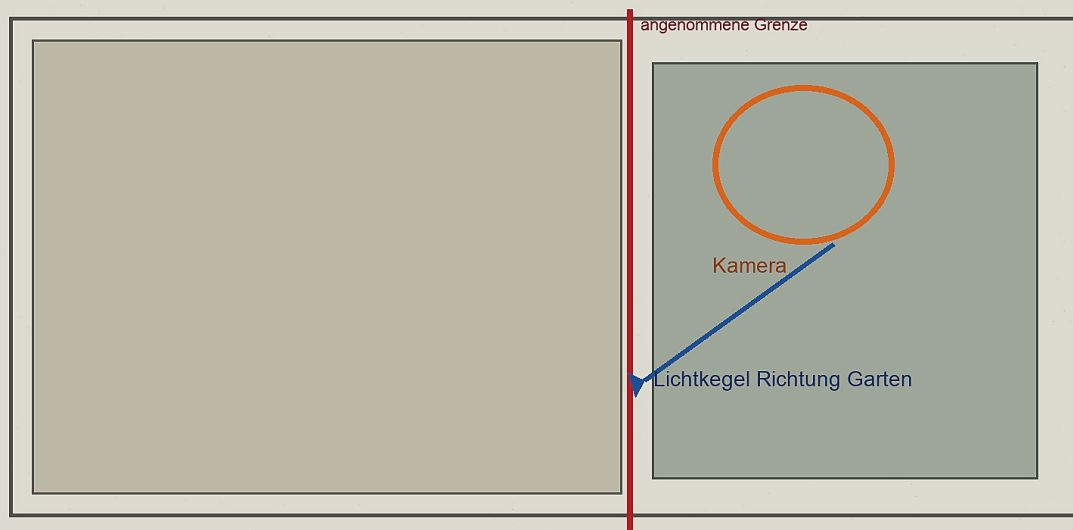
Riss wirkt seit Mai breiter, aber Messpunkt ist nicht exakt identisch. Unklar, ob Poolgrube, Wurzeldruck oder Starkregen ursächlich.

Bilddatei: grenzmauer_risslineal_2025-08-26.jpg

Datei: jpg/kamera_lichtstrahler_grenze_2025-10-16.jpg

Carportkante · Kamera und Lichtstrahler

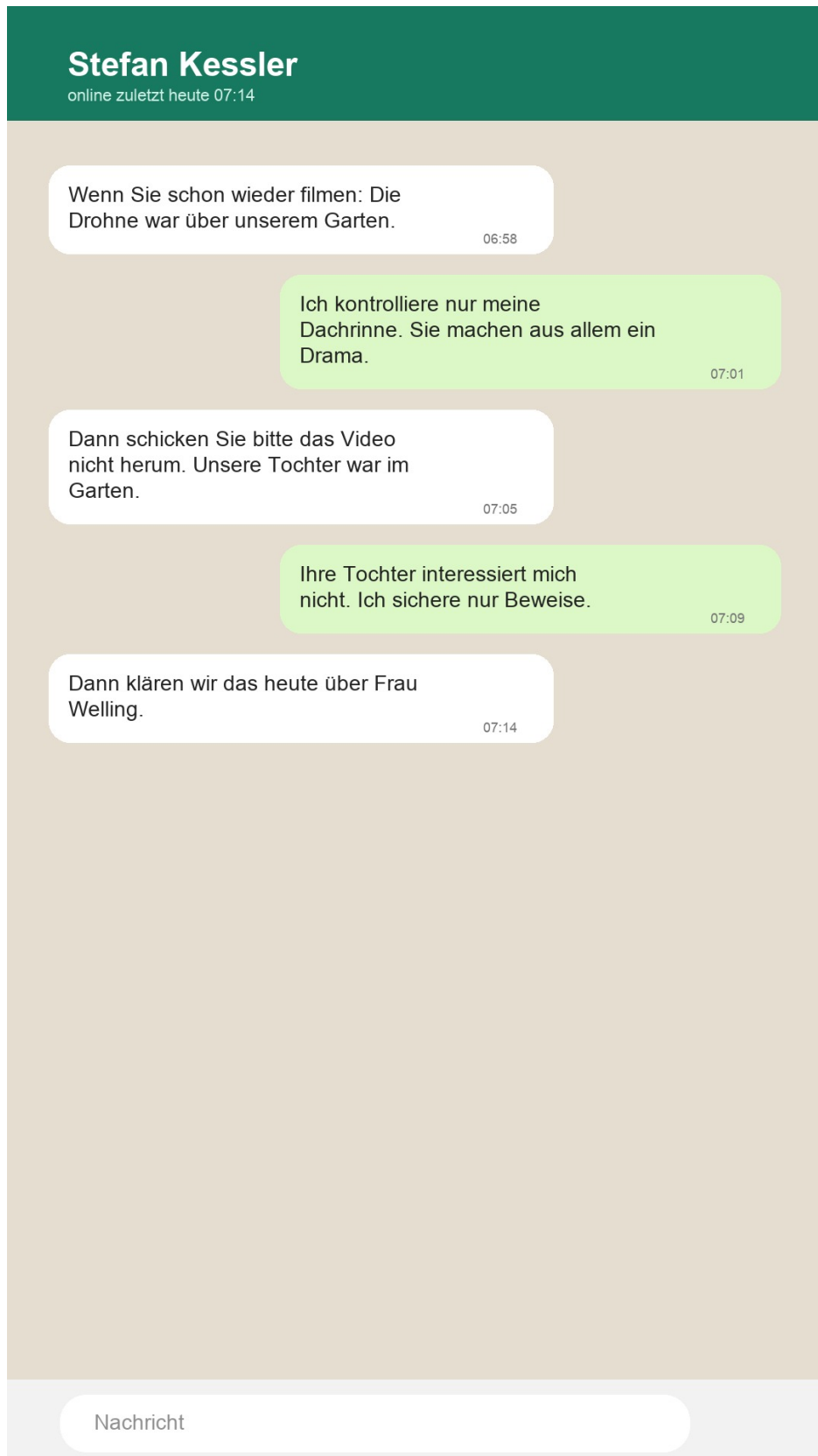
Handyaufnahme, unbearbeitet in die Akte gelegt



Gerät schwenkbar; Blickrichtung aus Aufnahme nicht sicher. Abends starke Ausleuchtung des Gartentisches Albers.

Bilddatei: kamera_lichtstrahler_grenze_2025-10-16.jpg

Datei: jpg/whatsapp_screenshot_stefan_kessler_2025-10-17.jpg



Bilddatei: whatsapp_screenshot_stefan_kessler_2025-10-17.jpg

PDF-Anhang: pdfs/bauamt_zustaendigkeitsbescheid.pdf

Datei: bauamt_zustaendigkeitsbescheid.pdf

STADT KOELN - Amt fuer Bauaufsicht

Sachgebiet Rodenkirchen | Hauptstrasse 85 | 50996 Koeln

Aktenzeichen: Bau-Rdk-25/0973

Sehr geehrte Frau Albers, sehr geehrter Herr Dr. Albers,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 14.03.2025 zum Carport-Vorhaben Rosengartenstrasse 19, Koeln-Rodenkirchen.

Der angefragte Carport ist nach unseren Unterlagen als verfahrensfreies Vorhaben gemaess Paragraph 62 BauO NRW errichtet worden. Eine bauaufsichtliche Pruefung der Grenzverhaeltnisse erfolgt im verfahrensfreien Vorhaben grundsatzlich nicht.

Hinweise zur weiteren Vorgehensweise

1. Zivilrechtliche Streitigkeiten ueber Grundstuecksgrenzen, Ueberbau und Niederschlagswasser sind nicht von der Bauaufsichtsbehoerde zu pruefen. Dies muss zwischen den Beteiligten ggf. ueber Vermessung und zivilgerichtlich geklaert werden.
 2. Soweit Sie eine bauordnungsrechtliche Pruefung wuenschen (z.B. Verstoss gegen Abstandsflaechen), bitten wir um einen konkreten substantiierten Vortrag mit Vermessungsbeleg.
 3. Fuer den Bereich Niederschlagswasser auf Nachbargrundstuecke ist das Wasserrecht (insbesondere LWG NRW, NWG) zu beachten. Zustaendige Stelle ist hier die Untere Wasserbehoerde der Stadt Koeln.
- Wir koennen daher Ihrem Anliegen mit den vorliegenden Angaben nicht weiter nachgehen. Fuer weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfuegung.

Mit freundlichen Gruessen

Im Auftrag

Konstantin Heuermann

Sachbearbeiter Bauaufsicht Sachgebiet Rodenkirchen

PDF-Anhang: pdfs/baumgutachten_platane_becker-lohnert.pdf

Datei: baumgutachten_platane_becker-lohnert.pdf

Baumsachverstaendiger Becker-Lohnert

Oeffentlich bestellter und vereidigter Sachverstaendiger fuer Baumpflege und Verkehrssicherheit von Baeumen

Kaiserstrasse 9, 51429 Bergisch Gladbach-Bensberg

Gutachten Nr. BL-25-077

Auftraggeber: Marianne Albers, Rosengartenstrasse 17, 50996 Koeln

Begutachtungsort: Grenzbereich Rosengartenstrasse 17/19, Koeln-Rodenkirchen

Begutachtungsdatum: 12. Maerz 2025; Folgebegehung 21. Maerz 2026

Untersuchungsgegenstand

Begutachtet wurde eine Platane (*Platanus x hispanica*) auf dem Grundstueck Rosengartenstrasse 19. Standort: ca. 1,20 m noerdlich der Grenzlinie zum Grundstueck Nr. 17. Stammumfang in 1,0 m Hoehe: 198 cm; Hoehe ca. 21 m; Kronendurchmesser ca. 14 m.

Befund

Die Krone zeigt eine deutlich asymmetrische Ausbildung mit Hauptlast Richtung Sueden bzw. Suedwest. Mehrere Starkaeste (Durchmesser zwischen 12 und 22 cm) ragen weit ueber die Grundstuecksgrenze und unter anderem ueber die Garage und den Wintergarten des Grundstuecks Nr. 17.

Im Wurzelbereich wurde an mindestens drei Stellen Pflasterhebung von 3 bis 6 cm festgestellt. An der noerdlichen Grenzmauer (Grundstueck Nr. 17) druecken sichtbare Wurzelstraenge gegen das Mauerwerk; ein Zusammenhang mit den dort aufgetretenen Rissen ist nicht auszuschliessen, aber nicht ueberwiegend wahrscheinlich kausal (siehe Bauwerksgutachten Vandermeer).

Bewertung

1. Aus baumstatistischer Sicht ist der Baum in einem stabilen Zustand. Verkehrssicherheit ist gegeben, sofern die Hauptstarkaeste in der naechsten Vegetationsperiode fachgerecht eingekuerzt werden.
2. Zivilrechtlich sind Aeste, soweit sie auf das Nachbargrundstueck ragen und dieses beeintraechtigen, vom Eigentuemer des Baumstandorts auf Aufforderung zu beseitigen (Paragraph 910 BGB). Der Eigentuemer des Nachbargrundstuecks darf nach fruchtloser Fristsetzung die Aeste selbst abschneiden, hat aber das Schnittgut zurueckzugeben, sofern es nicht wertlos ist.
3. Die Platane unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Koeln. Stammumfang oberhalb 80 cm (gemessen in 1,0 m Hoehe) loest Schutzpflichten aus. Ein Schnitt im Sinne von Paragraph 910 BGB ist gleichwohl moeglich, soweit fachgerecht ausgefuehrt; eine Faellung waere genehmigungspflichtig.

Empfehlung

Fachgerechter Schnitt der grenznah ueberhaengenden Starkaeste durch eine zertifizierte Baumpflegefirma im Herbst 2026, vor Laubaustrieb. Pruefung Wurzelvorhang Richtung Mauer durch Wurzeluntersuchung mit Luftspaten.

Bensberg, 21. Maerz 2026

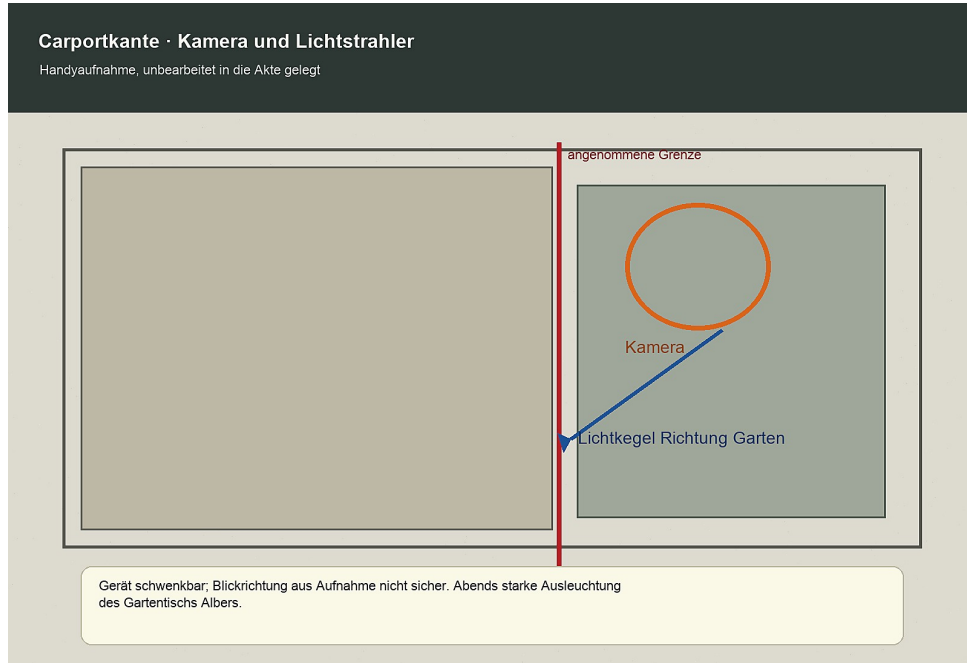
(Dipl.-Ing. Eckehart Becker-Lohnert)

PDF-Anhang: pdfs/fotoanlage_kamera_licht_drohne.pdf

Datei: fotoanlage_kamera_licht_drohne.pdf

Fotoanlage Kamera, Lichtstrahler, Drohne

Fotoanlage zur E-Mail vom 17.10.2025. Die Aufnahmen wurden aus der privaten Handygalerie exportiert und in dieser Form zur Akte gereicht. Blickrichtungen und Abstände sind anhand der Bilder allein nicht sicher bestimmbar.



Anlage 1: Kamera-/Lichtstrahlerposition an der Carportkante



Anlage 2: Chat-Screenshot zur Drohnen-/Video-Frage

PDF-Anhang: pdfs/vermessungsskizze_krause-reichel.pdf

Datei: vermessungsskizze_krause-reichel.pdf

Vermessungsbuero Krause + Reichel

Oeffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Koeln

Vermessungsbericht VB-2026-0317 vom 12.05.2026

Vermessungsauftrag

Aufnahme der Grundstuecksgrenze zwischen Flurstueck 412 (Rosengartenstrasse 17, Eigentuerer Albers) und Flurstueck 413 (Rosengartenstrasse 19, Eigentuerer Kessler) sowie Aufnahme des unmittelbar grenznahe errichteten Carports und der dazugehoerigen Dachkante.

Vorgehen

Reaktivierung der Grenzpunkte 412/2 und 412/3 anhand der amtlichen Liegenschaftskataster-Daten der BezReg Koeln. Geraet: Leica TS16 (kalibriert 03/2026). Die Toleranz liegt bei +/- 5 mm.

Ergebnis

Messpunkt	Lage zur Grenze	Abstand zur Grenze (cm)	Bemerkung
Carport noerdl. Pfosten Aussenkante	auf Flurst. 413	-1,2	innen auf Kessler
Carport noerdl. Pfosten Dachkante	ueber Flurst. 412	+19,0	Ueberbau Albers
Carport suedl. Pfosten Aussenkante	auf Flurst. 413	-1,8	innen auf Kessler
Carport suedl. Pfosten Dachkante	ueber Flurst. 412	+23,0	Ueberbau Albers
Dachrinne Auslauf Fallrohr	ueber Flurst. 412	+11,0	Wasserablauf Albers
Sichtschutzzaun WPC suedl. Pfosten	auf Grenzlinie	0,0	+/- 5 mm
Stuetzmauer noerdlicher Mauergurt	auf Flurst. 412	-3,0	innen auf Albers

Auswertung

Die Dachkante des Carports ragt am noerdlichen Pfosten 19,0 cm und am suedlichen Pfosten 23,0 cm ueber die Grundstuecksgrenze auf Flurstueck 412 (Albers). Das Fallrohr der Dachrinne liegt mit einem Auslauf 11,0 cm jenseits der Grenze auf Flurstueck Albers. Die Stuetzmauer steht vollstaendig auf Flurstueck Albers.

Anlagen

Lageplan 1:200, Flurkartenauszug, Foto-Mappe mit Punktnummerierung.

Koeln, 12. Mai 2026

(Dipl.-Ing. Vermessung Henrike Krause-Reichel)

PDF-Anhang: pdfs/versicherungsschreiben_kellerfeuchte_2025-08-27.p

Datei: versicherungsschreiben_kellerfeuchte_2025-08-27.pdf

Rheinland Sachversicherung - Vorläufige Rückfrage

Schadennummer	RS-25-08-2217
Versicherungsnehmer	Marianne und Dr. Henning Albers
Objekt	Rosengartenstraße 17, 50996 Köln
Eingang	24.08.2025, 20:42 Uhr
Vorläufige Einordnung	Leitungswasser nein; Elementar/Starkregen offen; Nachbaranlage als mögliche Drittorsache

Sehr geehrte Frau Albers, sehr geehrter Herr Dr. Albers,

wir bestätigen den Eingang Ihrer Schadenmeldung zum Feuchteintritt im Kellerraum unter dem Wintergarten nach dem Starkregenereignis vom 22.08.2025.

Nach derzeitigem Stand ist die Ursache nicht hinreichend geklärt. Die von Ihnen beschriebene Ableitung von Niederschlagswasser aus der Carportentwässerung des Nachbargrundstücks kann für die Deckungsprüfung relevant sein, ersetzt aber keinen technischen Ursachennachweis. Bitte reichen Sie die vorhandenen Fotos, eine Skizze des Grenzverlaufs und etwaige Vorbefunde zur Kellerabdichtung nach.

Wir bitten darum, die betroffenen Stellen zunächst nicht zu überstreichen oder baulich zu verändern. Notwendige Schadenminderungsmaßnahmen bleiben unberührt. Ein Sachverständigentermin wird gesondert abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Klara Weidkamp

Rheinland Sachversicherung AG · Schadenservice Wohngebäude

PDF-Anhang: scan-whatsapp/scan_whatsapp_screenshots.pdf

Datei: scan_whatsapp_screenshots.pdf

Henning. Die Pool-Baugrube ist morgen offen.
Bitte halt dich fern.

19:42

Wir haben heute Risse in der Stuetzmauer
gesehen. Das geht so nicht weiter.

19:43

Eure Mauer ist alt. Hat nichts mit uns zu tun.

19:44

Die Mauer ist von 2017. Bis Februar 2025 keine
Risse. Heute drei Stueck, einer ueber 4 mm.

19:44

Ihr seid einfach immer dagegen. Was wollt ihr
von uns?

19:46

Stop der Baugrube, bis ein Sachverstaendiger
drueber geschaut hat. Sonst muessen wir
Eilrechtsschutz pruefen.

19:47

Ihr seid laecherlich. Schickt euren Anwalt.

19:48

Wenn ihr morgen weiter ausschachten lasst,
lasse ich Fotos und Mess-Skizze von einem
oeffentlich bestellten SV machen. Letzte
Warnung.

19:49

Macht doch was ihr wollt. Wir gehen schlafen.

19:50

Lara: Henning bitte direkt mit uns reden.
Stefan ist gerade nicht ansprechbar.

06:14

Wir wollen euch nichts Schlechtes. Aber Risse
und Bagger geht nicht zusammen.

06:14

Lara: Wir koennen heute Abend reden. 19 Uhr
bei uns?

06:18

OK. Marianne kommt mit. Bitte ohne Anwaelte,
aber wir machen Notizen.

06:19

Nach dem Gespraech: Ihr habt versprochen, die
Baugrube bis Montag zuzuschuetten und einen SV
einzuschalten. Stimmen wir das schriftlich
fest?

22:11

Nichts versprochen. Wir warten unseren
Bautrupp ab.

22:13

Lara, du hast es vor 30 Minuten an unserem
Tisch zugesagt.

22:13

Lara entscheidet das nicht allein.

22:15

Dann erwarten wir bis Montag 12 Uhr eine
schriftliche Stellungnahme. Sonst Eilantrag.

22:16

Reine Drohung. Tschuess.

22:17