

Führung / Kommunikation

Endlich wieder draußen – Neun Entscheidungen deutscher Gerichte zum Thema Frühjahr, Garten, Balkon und natürlich zum Grillen

Über die langen Monate des Winters konnten es Garten- und Balkonfreunde kaum erwarten, dass sie wieder ihren Lieblingssort betreten können. Sie vermissen das Leben im Freien bzw. – im Falle des Balkons oder der Loggia – fast im Freien. Nun ist das witterungsbedingt wieder möglich, aber damit häufen sich auch entsprechende Streitfälle. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, die sich genau mit dieser Problematik befassen. Die Spannweite der Fälle reicht vom Anbringen einer Balkontrennwand bis zum Diebstahl eines Gartengrills.



wäre nur dann rechtlich „wasserdicht“, wenn der Eigentümer das auch konkret nachweisen könnte. Das Amtsgericht Brandenburg wies eine beantragte Räumung via Eilverfahren zurück. Schon die Kündigung selbst sei fraglich gewesen, weil auch „dritte Personen“ wie Passanten oder gerade im Hause anwesende Bauarbeiter die Flaschen hinterlassen haben könnten.

Blumenkästen - Zierde einer

Hausfassade

Blumenkästen werden in den meisten Fällen als Zierde einer Hausfassade empfunden. Allerdings sollte ein Mieter größte Vorsicht walten lassen oder noch besser zuvor mit der Verwaltung sprechen, wenn er die Blumenkästen an der Außenseite eines Balkons anbringen will. Das Landgericht Berlin erkannte in dieser Variante „ein gewisses Gefahrenpotenzial“ und untersagte es, denn schließlich könne ein Abstürzen der Kästen nie ganz ausgeschlossen werden – insbesondere bei stürmischem Wetter oder in Folge von Materialermüdung.

Aktenzeichen 67 S 370/09

Flaschen auf Rasen

Es mag zwar eine gewisse Lebenserfahrung dafür sprechen, dass auf dem Rasen vor den Fenstern einer Wohnung liegende Flaschen vom Bewohner des Objekts herausgeworfen worden sind. Aber eine fristlose Kündigung des Mieters

Aktenzeichen 31 C 37/17

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de



Sichtschutzwand auf dem Balkon

Der Eigentümer einer Mietwohnung kann eine Sichtschutzwand auf dem Balkon nicht ohne weiteres ersatzlos entfernen, denn das stellt unter Umständen einen Mangel der Mietsache dar. Ein Betroffener hatte sich beschwert, weil ihm durch das Entfernen der Schutz vor Wind, Schmutz und Blicken Fremder genommen worden sei. Das Landgericht Bremen sprach ihm deswegen eine Mietminderung zu – allerdings nicht die geforderten 20 Prozent, sondern nur 2 Prozent.

Aktenzeichen 2 S 124/17

Nachbar erntet mit

Wer einen Garten besitzt, der hat in der Regel auch irgendwelche Früchte zu ernten. Und die verursachen gelegentlich Ärger, wenn sie in der Reifezeit einfach herabfallen. So war es im Falle eines Walnussbaumes, dessen Äste eineinhalb Meter auf ein Nachbargrundstück ragten. Herabfallende Nüsse schädigten den Lack eines darunter geparkten PKW. Das Amtsgericht Frankfurt wies eine Schadenersatzforderung zurück. Es gebe keine Hinweise darauf, dass der Baum krank gewesen oder auf andere Weise nicht vom Eigentümer ordentlich gepflegt worden sei. Im Übrigen gelte: Wer unter einem Nussbaum parke, der müsse das daraus folgende allgemeine Lebensrisiko tragen.

Aktenzeichen 32 C 365/17

Ast auf PKW

Einen deutlich schwereren Sachschaden erlitt eine Autofahrerin in Berlin, deren PKW durch einen herabstürzenden Ast erheblich in Mitleidenschaft gezogen wurde. Polizeibeamte vermerkten in ihrem Protokoll, der Ast sei „etwas angefault“ gewesen. Daraufhin forderte die Besitzerin des Fahrzeugs von der Kommune gemäß Informationsfreiheitsgesetz Einblick in die „Baumakte“, um sich über erfolgte Kontrollen informieren und eventuell Schadenersatz fordern zu können. Diese verweigerte den Blick in die Akte. Das Verwaltungsgericht Berlin gab der Klägerin Recht. Es sei kein nachvollziehbarer Grund ersichtlich, warum die Behörde das Dokument gegenüber der Bürgerin unter Verschluss halten könne.

Aktenzeichen 7 K 71.10

Rauchen auf dem Balkon

Manche Wohnungseigentümer genießen den Luxus zweier Balkone. Je nach Sonnenstand und Witterungslage können sie wählen, wo sie sich aufhalten wollen. Allerdings müssen sie dann auch einen Nachteil in Kauf nehmen: Wer über zwei Balkone verfügt, dem kann aus Rücksicht auf die Nachbarn das Rauchen auf einem davon untersagt werden. Das Amtsgericht Frankfurt widersprach damit dem Raucher, der behauptet hatte, es liege alleine in seinem Ermessen, wo er seine Zigaretten genieße.

Aktenzeichen 2-09 S 71/13

Katzengitter

Katzengitter sollen dafür sorgen, dass die Haustiere zwar einerseits ins Freie können (auf den Balkon), andererseits aber vom Davonlaufen abgehalten werden. Im konkreten Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft das Anbringen solcher Netze untersagt. Doch das wirkte sich nach Ansicht des Amtsgerichts Schorndorf nicht auf das Binnenverhältnis zwischen einem bestimmten Eigentümer und seinem schon länger in der Wohnung lebenden Mieter aus. Es liege weder eine optische Beeinträchtigung noch eine Schädigung der Bausubstanz vor, befand der Amtsrichter. Das Netz durfte bleiben.

Aktenzeichen 6 C 1166/11

Mal schnell ne Trennwand aufgestellt

Wenn auf einem Balkon nicht von Anfang an eine Sichtschutz- bzw. Trennwand existiert, dann kann ein Wohnungseigentümer nicht einfach ohne Rücksprache selbst eine errichten. Sein Argument, er habe sich mehr Intimsphäre schaffen wollen, reicht nicht aus. Denn es handelt sich nach Meinung des Landgerichts Itzehoe um eine auf Dauer angelegte bauliche Veränderung. Der Eigentümer hätte die WEG um Zustimmung bitten müssen. Er musste die Trennwand wieder entfernen.

Aktenzeichen 1 S (W) 1/07

Luxusgrill gestohlen

Ein Garten ist oft mit vielerlei Gegenständen „möbliert“ – Schaukel, Sandkasten, Tische, Gartenstühle, etc. Längst nicht alles fällt allerdings unter die Bestimmungen der Hausratversicherung. Einem Grundstücksbesitzer wurde sein rund 700 Euro teurer Edelstahlgrill gestohlen, woraufhin er von der Assekuranz Ersatz forderte. Das Amtsgericht Bad Segeberg entschied, es handle sich bei einem Grill nicht um ein „Möbel“ wie Tisch, Stuhl und Sonnenschirm. Dieses Gerät diene selbst im weitesten Auslegungssinne nicht „der Aufnahme von Menschen, sondern der Produktion“. Es falle damit nicht unter die Bedingungen des Versicherungsvertrages.

Aktenzeichen 17 C 116/11

Dr. Ivonn Kappel