

Recht

# Ferien Daheim – Neun Urteile – Was auf dem Balkon und der Terrasse erlaubt ist und was nicht

Im Sommer drängen die Menschen ins Freie. Selbst wenn es wegen der Corona-Pandemie gewisse Einschränkungen gibt, wird das auch heuer der Fall sein. Umso größere Bedeutung dürften Balkon und Dachterrasse erlangen, weil sich dort in der Regel nur die Angehörigen eines Hausstandes aufhalten und unter ihnen die „soziale Distanz“ nicht eingehalten werden muss. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile zusammen, die sich mit der Thematik Balkon, Dachterrasse und Freisitz auseinandersetzen.



## Treppe vom Balkon zum Garten

In einer Eigentumsanlage hatte ein Mitglied der Gemeinschaft eigenmächtig eine Treppe von seinem Balkon zum Garten errichtet, um nicht den Umweg über den Hauseingang nehmen zu müssen. Über längere Zeit unternahmen die anderen Eigentümer nichts dagegen. Der individuelle Anspruch der Gemeinschaft gegen den Betroffenen auf Beseitigung der Treppe war deswegen verjährt. Nach Überzeugung des **Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 55 S 18/19)** durften aber die Eigentümer mehrheitlich eine Entfernung auf Kosten der Gemeinschaft beschließen und diese auch durchsetzen.

## Vogelfüttern auf dem Balkon

Ein Wohnungseigentümer hegte offensichtlich eine besondere Leidenschaft für Vögel. Er stellte auf seinem Balkon Wassergefäße als Vogeltränken auf, brachte an der Decke Meisenknödel an und legte in den Blumenkästen Rosinen aus. Damit lockte er

auch Tauben an, die mit ihrem Kot den Balkon und die Umgebung verschmutzten. Die Eigentümergemeinschaft untersagte ihm das mit Hinweis auf die Hausordnung. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 485 C 5977/15)** bestätigte diese Entscheidung. Es gehe in dem Fall nicht nur um die Verschmutzung, sondern auch um die Gesundheitsgefährdung der Anwohner durch Parasiten.

## Muss Kamera-Attrappe weg?

Die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft sahen sich durch eine Kamera-Attrappe, die unterhalb eines Balkons angebracht war, in ihren Persönlichkeitsrechten verletzt. Eines der Mitglieder hatte dieses nicht funktionstüchtige Gerät an seinem Sondereigentum angebracht. Das **Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 24/13)** verneinte aber einen Anspruch auf Beseitigung dieser Attrappe. Die übrigen Eigentümer würden schließlich dadurch nicht beeinträchtigt.

## Nicht gefragt

Eine Mieterin brachte auf ihrem Balkon eine ganzflächige Verglasung an, ohne zuvor die Zustimmung des Eigentümers eingeholt zu haben. Daraufhin wurde sie mehrfach aufgefordert, diese bauliche Veränderung dauerhaft zu entfernen, folgte dem aber nicht. Der Vermieter klagte deswegen vor dem **Amtsgericht München (Aktenzeichen 472 C 7527/12)** und konnte sich in vollem Umfang durchsetzen. Im Urteil hieß es, es spiele keine Rolle, ob die Verglasung optisch störe oder nicht – und auch nicht, ob dadurch einem Mangel des Balkons abgeholfen werde. In jedem Falle hätte der Eigentümer vor dem Eingriff gefragt werden müssen.

## Wespen entfernen, wer zahlt?

Wenn sich Wespen an der Außenwand einer Immobilie ein Nest gebaut haben und dieses eine Gefährdung für die Umgebung darstellt, dann muss es umgehend von Fachleuten entfernt werden. Weil der Eigentümer nicht erreichbar war, rief der Mieter die Feuerwehr um Hilfe. Anschließend entwickelte sich ein Streit darüber, wer die Kosten für diesen Einsatz bezahlen müsse. Das **Amtsgericht Würzburg (Aktenzeichen 13 C 2751/13)** kam nach Prüfung des Falles zu dem Ergebnis, dass der Einsatz angesichts der speziellen Situation gerechtfertigt gewesen sei und vom Vermieter bezahlt werden müsse.

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

Bitte sprechen Sie uns an.  
Vielen Dank!

## Dachterrasse mit „Anlehngehäushaus“

Ein Wohnungseigentümer hatte auf seiner Dachterrasse ein sogenanntes „Anlehngehäushaus“ errichtet, das 265 Kilogramm schwer war und aus Aluminium, Glas und einem Kunststoffdach bestand. Das Objekt war nicht mit der Fassade verbunden, sondern nur an diese angelehnt. Die anderen Mitglieder der Gemeinschaft drangen auf eine Beseitigung. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 481 C 26682/15)** betrachtete das Gehäushaus als eine bauliche Veränderung und ordnete dessen Entfernung an. Von außen sei das Objekt klar zu erkennen gewesen und habe das Erscheinungsbild der Wohnanlage verändert.

## Dachgarten oder Dachterrasse, wo darf ich mich sonnen?

Unter einer Dachterrasse ist etwas anderes zu verstehen als unter einem Dachgarten. Während die Terrasse für den Aufenthalt der Wohnungseigentümer und für die üblichen Verwendungszwecke (Aufstellen von Stühlen, Tische und Sonnenliegen) genutzt werden kann, ist der Dachgarten laut Definition eine bloße gärtnerische Kulisse, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht ist. So urteilte das **Oberlandesgericht Koblenz (Aktenzeichen 5 U 530 U/14)** auf die Klage von Wohnungskäufern, die sich im Zusammenhang mit den fehlenden Nutzungsmöglichkeiten des Dachgartens getäuscht sahen. Aufgrund der vorausgegangenen Beschreibung des Objekts hätten die Erwerber das erkennen können.

## Kirchturmbeleuchtung, JA oder NEIN?

Wer in einer Innenstadt wohnt, der muss damit rechnen, dass er auf seiner Dachterrasse und in den Innenräumen durch nächtliche Lichtimmissionen gestört wird. Konkret ging es um die Beleuchtung eines Kirchturmes. Die Eigentümerin einer Wohnung hatte auf dem Gerichtswege eine Abschaltung der Lichtanlage erreichen wollen, denn sie habe die mehrfache Lichtstärke einer hellen Vollmondnacht zu ertragen. Das **Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 12 U 40/17)** entsprach dieser Forderung nicht und empfahl der Klägerin lichtundurchlässige Vorhänge, wenn sie nicht um den Schlaf gebracht werden wolle.

**Dr. Ivonn Kappel**

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

**Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!**

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de