

### Unsere Themen

- [Streit im Eigentum, um's Eigentum und um's Eigentum herum:](#)  
Eins erhöht auf zwei ergibt nicht zweimal eins
- [Grillen: Spiritus tabu](#)  
Grillsaison 2017 / unterschiedliche „Zeitangaben“ der Gerichte
- [Plötzlich krank während der Arbeit](#)  
Wann geht's auf Kosten des Arbeitgebers zum Arzt?
- [Fahrradsaison 2017: Nach wie vor keine Helmpflicht, aber ...](#)  
Wer „oben ohne“ Speed gibt, zahlt die Hälfte selbst
- [Die interaktive Seite](#)

Streit im Eigentum, um's Eigentum und um's Eigentum herum:  
**Eins erhöht auf zwei ergibt nicht zweimal eins**

von Maik Heitmann und Wolfgang Büser

**„Nie mehr Miete zahlen“ ist für viele ein Hauptanliegen. Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung erfüllt sich für viele der Traum von der eigenen Immobilie. Doch das Leben in einer Eigentumswohnungsgemeinschaft hat auch seine Tücken. So mancher spricht auch von dem „Mieter in den eigenen vier Wänden“.**

**Aktuelle Urteile zeigen, was erlaubt ist und was nicht:**

### Fenster öffnen oder schließen?

In einer Wohnungseigentümergeinschaft können die Eigentümer „Regelungen des ordnungsgemäßen Gebrauchs durch Mehrheitsbeschluss treffen“.

Eine Regelung ist nach dem Gesetz ordnungsgemäß, wenn sie im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt, das heißt, wenn sie ein "geordnetes und störungsfreies Zusammenleben der Wohnungseigentümer fördert und der Wahrung des Hausfriedens dient".

Das wurde hier vom Landgericht Koblenz für einen mit Mehrheit getroffenen Beschluss verneint, mit dem geregelt werden sollte, wer wann die Flurfenster in der Anlage geschlossen halten durfte beziehungsweise sie wieder öffnen dürfe.

Dazu ausersehen wurde der Hausmeister. Schon aus Gründen der Praktikabilität hob das Gericht diesen Beschluss auf.

Die Eigentümer müssen sich auf eine andere Vereinbarung einigen, die die übrigen Eigentümer in die "Schließhoheit" mit einbezieht. (AZ: 2 S 15/16)

### Wenn zwei sich streiten, entscheidet der Richter

In einer aus (nur) zwei Parteien bestehenden Wohnungseigentumsanlage wurden sich diese beiden nicht darüber einig, wer in welchem Umfang und zu welcher Zeit den - zwangsläufig gemeinsamen - Garten nutzen darf.



## Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Kaum vorstellbar: Aber der Fall ging bis zum höchsten deutschen Zivilgericht, dem Bundesgerichtshof.

Entscheidend für den Streit war letztlich, dass einer von ihnen die größere Wohnung hatte, was ihm ein „Vorrecht“ auch im Garten gab.

So hielt er es für ganz normal, dass er stapelweise Holz auf dem Rasen lagerte. Der Bundesgerichtshof beanstandete das bestimmende Verhalten des „Großgrundbesitzers“ - und verwarf letztlich den Vorschlag der Vorinstanz, dass man sich tageweise das Grün teile:

Das habe bei derart zerstrittenen Parteien absolut keinen Sinn. Die Vorinstanz, das Landgericht Karlsruhe, muss nun noch einmal ran. (AZ: V ZR 191/15)

### **Rollator im Hausflur**

Im Hausflur einer Eigentumswohnungsanlage darf ein Rollator nicht stehen - auch nicht zusammengeklappt.

Das gelte auch dann, so das Amtsgericht Köln, wenn die Ehefrau des Eigentümers darauf angewiesen ist und in den eigenen vier Wänden nicht ausreichend Platz sei.

Der Amtsrichter schlug einen Vergleich vor, den Rollator aus dem Flur zu entfernen und in einer Box im Garten unterzubringen.

Der wurde angenommen. (AZ: 204 C 131/16)

**Eins erhöht auf zwei ergibt nicht zweimal eins** - Ein Wohnungseigentümer teilte sein Eigentum ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer in zwei Einheiten auf und verkaufte die zusätzlich entstandene Wohnungsein-

heit an einen Dritten. Er beabsichtigte durch diesen Schritt, eine Vermehrung bei der Verteilung des Kopfstimmrechts zu erzielen – vergeblich.

Es bleibe, so das Landgericht München I, bei der bisherigen Stimmzahl, obwohl die Wohnungseigentümergeinschaft dann aus einem Miteigentümer mehr besteht.

Andernfalls käme das einer Beschneidung der übrigen Miteigentümer in ihren Stimmrechten gleich. Der Eigentümer der zusätzlich geschaffenen Wohnung erhält allerdings nur einen Bruchteil des Stimmrechts des teilenden Eigentümers. (AZ: 1 S 21731/08)

**Nicht alle mögen's modern...** - Ein einzelner Eigentümer kann nicht durchsetzen, dass in der Tiefgarage der Wohnungseigentumsanlage an seinem Elektro-Pkw-Stellplatz eine Ladestation installiert wird.

Das hat das Landgericht München I jedenfalls für den Fall entschieden, dass nicht alle Eigentümer zustimmen.

Dies nicht einmal dann, wenn er bereit ist, die Kosten für die Herstellung einer Stromzuleitung vom Hausverteiler zur Ladestation alleine zu tragen. (AZ: 36 S 2041/15)

**... und nicht alle mögen Tauben** - Ein Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht berechtigt, gegen das ausdrückliche Verbot in der Hausordnung auf seinem Balkon eine „Heimstatt für Tauben“ einzurichten.

Das hat das Amtsgericht München in einem Fall entschieden, in dem ein Eigentümer Wassergefäße als Vogeltränken und Meisenknödel an der Decke aufgehängt sowie Behälter mit Käsestreifen und Sonnenblumen-Kernen ausgelegt hatte.

## Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Auch streute er Rosinen aus, was erwartungsgemäß Tauben in großer Zahl anzog. Die Eigentümerversammlung ging dagegen an und erreichte ein Verbot.

Taubenkot sei ein intensiver Überträger von Keimen und Krankheiten, was schon gesetzliche Taubenfütterungsverbote in Städten ausgelöst habe. (AZ: 485 C 5977/15)

### **Für Hunde darf Wiese freigegeben werden**

- In einer Wohnungseigentümerversammlung kann mehrheitlich beschlossen werden, dass die Eigentümer von Hunden ihre Vierbeiner auf dem Gemeinschaftsrasen hinter dem Anwesen spielen lassen dürfen, wenn sie dafür sorgen, dass etwaige Hinterlassenschaften der Tiere sofort und rückstandslos entfernt werden. (BGH, V ZR 163/14)

**Verboten gebauter Zaun** - Baut ein Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft einen Zaun zum Nachbargrundstück nicht auf "seiner Fläche", sondern komplett auf dem Areal der Nachbar-Wohnungseigentümergeinschaft, so muss der auf dieser Seite davon betroffene Eigentümer nicht den einzelnen "Übeltäter" auf der anderen Seite verklagen, sondern kann die Eigentümergeinschaft dafür vor Gericht bringen.

Denn eine Wohnungseigentümergeinschaft ist für gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer kraft Gesetzes „prozessführungsbefugt“. (BGH, V ZR 180/14)

## Grillen: Spiritus tabu

Grillsaison 2017 / Unterschiedliche „Zeitangaben“ der Gerichte

von Wolfgang Büser und Maik Heitmann

**Mit schönem Wetter geht das Theater mancherorts wieder los: Dem einen oder anderen Garten- oder Balkon-Besitzer stinkt es gehörig, wenn er Nachbarn hat, die gern und ausgiebig grillen.**

**Es gibt kein Gesetz, dass das Thema „Grillen“ regelt. Aber zahlreiche Einzelfälle, die durch Urteil entschieden werden mussten – und das mit höchst unterschiedlichen Zeitvorgaben.**

**Sind Sie Eigentümer?** Das Landgericht München I hat in einem Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft entschieden, dass per „Hausordnung“ das Grillen mit Briketts oder Kohle grundsätzlich untersagt werden kann.

In dem konkreten Fall wurde die Entscheidung der Eigentümer-Versammlung abgesehnet, die per Hausordnung ein „Grillverbot mittels offener Flamme“ untersagt.

Eine solche Regelung "konkretisiert im Wesentlichen die Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung gewährleistet werden sollen".

Eine solche Regelung sei zum Zwecke des Feuerschutzes und zur Vermeidung von Rauch möglich. (LG München I, 36 S 8058/12)

**Sind „Brandbeschleuniger“ erlaubt?** Werden minderjährige Kinder beim Grillen im Garten durch eine Stichflamme erheblich verletzt, weil der "Grillmeister" auf Betreiben der





## Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Mutter der Kinder Brennsprit in die Grillkohle geschüttet hatte, so kann die private Haftpflichtversicherung des Mannes nicht die Mutter für das Unglück in Anspruch nehmen, weil sie die Aufsichtspflicht ihrer Kinder gegenüber grob fahrlässig vernachlässigt habe.

Dies dann nicht, wenn sie dafür gesorgt hatte, dass ihr sechsjähriger Sohn in ausreichendem Sicherheitsabstand zum Grill dem Geschehen zusah.

Als der Spiritus verpuffte, lief der Kleine jedoch - auf Zuruf seiner neunjährigen Schwester - in Panik so unglücklich, dass er in den Feuerstrahl geriet.

Das war für die Mutter nicht vorhersehbar, so dass sie den gegen sie geltend gemachten Schadenersatzanspruch in Höhe von 50 Prozent zurückweisen konnte. (OLG Hamm, 9 U 145/13)

**Wie viele Grillaktionen pro Sommer?** Das Landgericht München I brachte zwei Eigentümer zusammen, die sich über die Raumentwicklung durch das Grillen einer der beiden stritten.

Kann nicht dargelegt werden, dass häufiger als **16 Mal in 4 Monaten** gegrillt worden ist, so liege darin keine „über dem Emissionsrecht liegende“ Belästigung. (AZ: 15 S 22735/03)

Das Oberlandesgericht Oldenburg gestand einem „beinahe täglich“ grillenden Nachbarn eines Hauseigentümers nur noch **bis zu vier Mal** im Jahr (zu besonderen Anlässen) das Garen im Garten zu. (AZ: 13 U 53/02)

Doch auch wenn ein Hausbesitzer detailliert protokolliert nachweist, wann und in welchem Ausmaß er „Rauchimmissionen“ seines - in 40 Metern Entfernung wohnenden - Nachbarn ausgesetzt ist, kann der „Qualmende“ nicht dazu gezwungen werden, die Riechquellen (hier einen

Kamin, eine Räucherammer und einen Gartengrill) abzustellen.

Das Landgericht München I: Das gilt jedenfalls dann, wenn ein Sachverständiger feststellt, dass sein Haus höchstens **an 2,5 Stunden im Jahr** belästigt wird. (AZ: 19 S 12462/01)

Das Amtsgericht Westerstede hat einem Eigentümer aufgegeben, die „Grillaktivitäten“ auf **zwei Mal pro Monat** (in den Sommermonaten) zu beschränken.

Das gelte jedenfalls dann, wenn Rauch und Geruch durch Holzkohle den Nachbarn unzumutbar belästigen.

Liegt der Grillkamin lediglich neun Meter vom Schlafzimmer der Nachbarn entfernt, so sei das anzunehmen.

Das Recht auf ungestörten Gebrauch der Wohnung werde nachhaltig gestört. (AZ: 22 C 614/09)


Etwas allgemeiner hat sich das Oberlandesgericht Frankfurt am Main geäußert. Es hat entschieden, dass in Wohnungseigentumsanlagen Eigentümer nicht ohne weiteres grillen dürfen.

Dabei bezog es sich auf das Wohnungseigentumsgesetz, nach dem - je nach Einzelfall und Gegebenheiten vor Ort - das Grillen uneingeschränkt verboten oder auch **zeitlich oder örtlich begrenzt** werden dürfe. (AZ: 20 W 119/06)

**Und was gilt auf dem Balkon?** Ein Hauseigentümer kann den Mietern per Hausordnung verbieten, auf den Balkonen zu grillen. Weil „Rauch und Geruch grundsätzlich dazu geeignet sind, die Mitmieter zu belästigen“, kann das Verbot die „zu erwartenden Streitigkeiten von vornherein unterbinden“.

## Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Er kann mit einer fristlosen Kündigung drohen, wenn gegen das Verbot verstoßen wird. Das bestätigte das Landgericht Essen sogar für einen Elektrogrill. (AZ: 10 S 438/01)



### Plötzlich krank während der Arbeit:

**Wann geht's auf Kosten des Arbeitgebers zum Arzt?**

**Oliver Kracht geht es hundsmiserabel. Ihn hat die Grippe-, zumindest die grassierende Erkältungswelle erwischt. Er müsste dringend einen Arzt aufsuchen, doch sein Dienst endet erst in sechs Stunden.**

**Darf er sich abmelden – und bezahlt sein Chef dennoch den Lohn für den ganzen Tag? Kann er also von seinem Arbeitgeber eine bezahlte Freistellung verlangen?**

Ja.

Zwar gilt der Grundsatz „Ohne Arbeit kein Lohn“ aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch auch heute noch.

Doch kann Arbeitsentgelt auch dann bezogen werden, wenn der Arbeitnehmer durch einen „in seiner Person liegenden Grund“ (und „schuldlos“) nicht arbeiten kann.

Persönliche Hinderungsgründe, bei denen der Arbeitgeber Gehalt oder Lohn fortzuzahlen hat, können neben besonderen familiären Ereignissen wie Geburten, Todesfällen und Hochzeiten auch Erkrankungen und die damit zusammenhängenden Arztbesuche sein.

Der Arbeitgeber muss aber seinen Beschäftigten den Arztbesuch während der Arbeit nur gestatten (und bezahlen), wenn dies außerhalb der Arbeitszeit nicht möglich wäre.

Arbeitnehmer Kracht müsste sich also grundsätzlich bemühen, den Doktor vor Arbeitsbeginn oder nach Arbeitsende aufzusuchen, wenn er keinen Lohnausfall haben will.

Das gilt insbesondere für Vorsorgeuntersuchungen, die ja terminlich „planbar“ sind.

Wird allerdings während der Arbeitszeit ein Arztbesuch durch eine Verletzung oder – wie hier - eine akute Erkrankung unaufschiebbar, so muss die Firma den Arbeitnehmer in dem notwendigen Umfang von der Arbeit bezahlt freistellen.

Das ist zwar nicht im Detail im Gesetz geregelt, dafür aber in den meisten Tarifverträgen, wenn auch unterschiedlich je nach Industriezweig oder Gewerbe.

Diese Verträge bestimmen meist, dass der Arbeitnehmer dann Anspruch auf Vergütung der für einen Arztbesuch benötigten Zeit hat, wenn die Konsultation während der Arbeitszeit erforderlich ist, etwa bei starken Zahnschmerzen oder weil der Arzt bestimmte Untersuchungen nur zu bestimmten Zeiten vornimmt, und keine Dauerbehandlung vorliegt.

Der Arbeitgeber kann auch nicht darauf bestehen, dass sein Mitarbeiter einen Doktor mit „günstigeren Öffnungszeiten“ konsultieren möge; niemand darf an der freien Arztwahl rütteln.

In Betrieben mit gleitender Arbeitszeit ist der Arztbesuch während des Dienstes – sei es wegen einer Vorsorgeuntersuchung oder einer nicht akut aufgetretenen Erkrankung - deshalb

## Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

meist die Ausnahme, weil die Arbeitnehmer im Rahmen bestimmter Zeitspannen den Beginn und das Ende ihrer Arbeitszeit frei bestimmen können und sie folglich überwiegend Gelegenheit haben, außerhalb der Kernzeit zum Arzt zu gehen.

Das Landesarbeitsgericht Hamm hat in einem vergleichbaren Fall so entschieden. (AZ: 11 Sa 247/03)

Doch auch hier gilt die Regel: Bestellt ein Arzt seinen Patienten zu einem bestimmten Termin innerhalb der Kernzeit, so darf der Arbeitgeber nicht auf die „Gleitzeit“-Möglichkeit verweisen, sondern muss bezahlt freistellen - und das ohne die Verpflichtung, die ausgefallene Arbeitszeit nachzuarbeiten.



### Fahrradsaison 2017: Nach wie vor keine Helmpflicht, aber...

**Wer „oben ohne“ Speed gibt, zahlt die Hälfte selbst**

von Wolfgang Büser und Maik Heitmann

**Für viele ist er unverzichtbar, weil lebensrettend. Für andere ein Frisurenkiller. Die Rede ist vom Fahrradhelm. Die einen wünschen sich eine Helmpflicht (so wie es sie im Ausland teilweise auch schon gibt) – die anderen setzen auf Freiwilligkeit.**

**Dass ein Fahrradhelm schützt, ist unbestritten.**

**Gestritten wird bei dem Thema hingegen immer dann, wenn es um Geld geht. Dabei meist um Schmerzensgeld und Schadenersatz.**

**Hier die aktuellen Urteile dazu:**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat grundsätzlich entschieden, dass Fahrradfahrer nicht verpflichtet sind, „auf einer innerstädtischen Straße“ einen Helm zu tragen.

Verunglücken sie dabei, weil sie von einem Auto unverschuldet angefahren wurden, so darf die Kfz-Haftpflichtversicherung des Unfallverursachers den Schadenersatz nicht um einen Mitverschuldensanteil kürzen.

In dem konkreten Fall war das in Höhe von 20 Prozent geschehen.

Der BGH verneinte die Mitschuld des Radlers damit, weil für Radfahrer das Tragen eines Schutzhelms gesetzlich nicht vorgeschrieben sei.

Zwar könne einem Geschädigten auch ohne einen Verstoß gegen Vorschriften haftungsrechtlich ein Mitverschulden anzulasten sein. Das allerdings nur dann, wenn er „diejenige Sorgfalt außeracht lässt, die ein ordentlicher und verständiger Mensch zur Vermeidung eigenen Schadens anzuwenden pflegt“.

Ein entsprechend zu verlangendes Verkehrsbewusstsein habe es jedoch zum Zeitpunkt des zu beurteilenden Unfalls „noch nicht gegeben“. „Inwieweit in Fällen sportlicher Betätigung des Radfahrers das Nichttragen eines Schutzhelms ein Mitverschulden begründen kann“ sei nicht zu entscheiden gewesen. (AZ: VI ZR 281/13)

## Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

### Kein Helm - voller Schadenersatz

Auch vor dem Oberlandesgericht Celle ging es darum, dass eine „unbehelmete“ Fahrradfahrerin nach einem Unfall „mitzahlen“ sollte. Doch auch die Richter dort ließen den geforderten Mitverschuldensanteil in Höhe von 20 Prozent nicht zu. Die Dame, die von einer anderen Radlerin beim Abbiegen „übersehen“ wurde, haftet nicht mit. Das Argument der „Übeltäterin“, dass „mit Helm“ die Verletzungen am Kopf des Unfallopfers weniger schlimm ausgefallen wären, reiche nicht.

Es dürften keine Kürzungen vorgenommen werden – weder beim Schadenersatz noch beim Schmerzensgeld (insgesamt wurden 20.000 € fällig). Das sei nur denkbar, wenn sich jemand „als sportlich ambitionierter Fahrer auch außerhalb von Rennsportveranstaltungen besonderen Risiken aussetzt“, sich also sich auf dem Rennrad im öffentlichen Straßenverkehr fit hält.

„Normalfahrer“ treffe allein wegen der „tendenziellen Schutzwirkung des Helmes“ keine Tragepflicht. (AZ: 14 U 113/13)

### Mithaftung beim Speed-Pedelec

Ein Fahrradhändler verkaufte einem Kunden ein Speed-Pedelec, das technisch nicht einwandfrei war. Dem Käufer passierte kurze Zeit nach dem Kauf deswegen ein Unfall mit erheblichen Verletzungen - unter anderem am Kopf. Er verlangte vom Händler Schadenersatz und Schmerzensgeld (insgesamt in Höhe von 30.000 €).

Grundsätzlich sprach das Landgericht Bonn einen solchen Anspruch zu – kürzte ihn jedoch um 50 Prozent. Da der motorisierte Radfahrer ohne Helm gefahren war, musste er sich dieses Mitverschulden anrechnen lassen.

Ein Speed-Pedelec, mit dem Geschwindigkeiten von mehr als 25 km/h zu erreichen seien – hier war der Mann mit 30 bis 40 km/h unterwegs - solle nicht ohne Kopfschutz gefahren werden.

Das gelte auch dann, wenn dies für „normale“ Räder nicht gesetzlich vorgeschrieben sei. Jeder müsse sich selbst davor schützen, bei einem - selbst oder unverschuldeten - Unfall nicht mehr als „nötig“ verletzt zu werden. (AZ: 18 O 388/12)

### Aus der Motorradhelm-Szene ist folgender lustiger Fall überliefert:

Ein Motorradfahrer, der der Religionsgemeinschaft der Sikhs angehört, weigerte sich beim Biken einen Helm zu tragen. Er hielt der – bei Motorrädern bestehenden – Helmpflicht entgegen, dass sein Turban ihn ausreichend schützen würde, falls es einmal zu einem Unfall kommen sollte. Außerdem gebiete ihm seine Religion das Tragen eines Turbans.

Vor dem Verwaltungsgericht Freiburg kam er damit nicht durch: Der Turban sei - selbst wenn er aus vielfach gewickeltem Stoff bestehe -, kein Helmersatz, was auch ohne einen wissenschaftlichen Nachweis unterstellt werden könne. (AZ: 6 K 2929/14)





## Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

### **Die interaktive Seite**

Vorsicht! Hier werden Sie nur preiswerte Angebote finden und Sie sind nur ein paar Mausklicks davon entfernt, eine Menge Geld zu sparen.

Wenn Sie ganz sicher sind, dass Sie sich den Luxus eines oder mehrerer Generalvertreter leisten können und mehr als nötig für Ihre Versicherungen bezahlen wollen, kann und will ich Sie natürlich nicht davon abhalten.

Warum sollte ich Sie auch hindern? Schließlich ist es doch Ihr meistens sauer verdientes Geld, das Sie sich - in der Regel sogar ohne erkennbare Gegenleistung - aus der Tasche ziehen lassen, und die Vertreter der teuren Gesellschaften mit den großen Namen müssen ja auch leben.

Ausführliche Informationen.

[Haftpflichtversicherung](#)

[Hausratversicherung](#)

[Gebäudeversicherung](#)

können Sie hier aufrufen

Herausgeber:

Verband marktorientierter Verbraucher e.V.  
Christophstr. 20-22 50670 Köln  
Tel. 0221-122020 Fax 0221-122029  
Schriftleitung: Volker Spiegel (V.i.S.d.P.)