

Kaminfeuer - Grillen auf dem Balkon - Rauchen im Mehrfamilienhaus

von RA Dr. D. Hildebrandt

Die winterliche Jahreszeit lässt den Wunsch stolzer Kaminofenbesitzer aufkommen, diesen zur Herstellung eines ange-

nehmen und molligen Wohnklimas, aber auch zur Energieeinsparung intensiver einzusetzen. Der abgelaufene Som-

mer lässt den Blick auf den Ärger mit den Nachbarn anlässlich der Grillabende wieder erwachen und selbst stört man

sich an dem Zigaretten- oder Zigarrenrauch des Wohnungsnachbarn, der im Treppenhaus oder auf dem Balkon raucht.

Öffentlich Rechtliche Vorschriften beachten

Sind die Kamine vom Bezirksschornsteinfegermeister ordentlich abgenommen und genügen sie den Anforderungen der Kleinf Feuerungsanlagen-



verordnung und ist das Heizmaterial ausreichend trocken, dann scheint alles in Ordnung zu sein. Allerdings zeigt die sogenannte Anheizungsphase, dass diese durch die entsprechenden Regelungen und Verordnungen nicht erfasst ist und gerade diese sorgt für die Störungen im nachbarlichen Umfeld. Auch beim Grillenfachen ist die Belästigung der Nachbarn in der Regel höher als beim gut durchgeglühten Grill, auf dem Grillgut liegt. Für den Nichtraucher ist jede Form des Rauchens eine Belästigung. Grundsätzlich gehören Balkone und Terrassen sowie die darin enthaltenen Kamine zur

Wohnung und können von dem jeweiligen Nutzer oder Mieter selbstverständlich genutzt werden. Es gibt keine allgemeinen Verbote des Grillens von Würstchen und Fleisch auf einem Holzkohलगrill oder gar ein allgemeines Rauchverbot in Niedersachsen, noch kann man sich vorstellen, dass das Anheizen eines Kamins verboten sein soll. Dennoch beschäftigen genau diese Gesichtspunkte immer wieder die Gerichte und sind auch Teil der Beratungen bei H + G Göttingen e.V. So ist in der Stadt Göttingen aufgrund der Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit in

der Stadt vom 06.07.2007 offenes Feuer grundsätzlich nicht erlaubt. Nur in genehmigten Feuerstätten - also in Kaminen - ist dieses zulässig. Ferner ist geregelt, dass jedes etwaig zugelassene Feuer im Freien, wie Oster- oder Lagerfeuer, soweit es genehmigt ist, dauernd durch eine erwachsene Person zu beaufsichtigen ist. Ausgenommen von dieser Vorschrift ist das Grillen mit Glut in hierfür vorgesehenen Einrichtungen - § 7 der entsprechenden Verordnung der Stadt Göttingen. Damit ist die sogenannte öffentlich-rechtliche Seite unproblematisch.

Zivilrechtliche Abwehransprüche

Eine gesetzliche Regelung, die Einhalt gegenüber den Geruchsentwicklungen bieten kann, ist § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB. Danach hat der Eigentümer eines Grundstücks hinzunehmen, dass Gerüche und Rauch seinem Grundstück zugeführt werden, soweit die Ein-

wirkung die Benutzung seines Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in den Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenzwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten

oder bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Solche Vorschriften gibt es im Bereich der Geruchsimmission in der sogenannten Geruchsimmissionsrichtlinie vom 09.09.2009 gemäß Verkündungsstand 22.06.2012 (GIRL). Diese Richtlinie gilt für

alle genehmigungsbedürftigen Anlagen, kann aber auch für nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, wie zum Beispiel dem Kamin oder für das regelmäßige Rauchen auf Balkonen hinzugezogen werden.

Wissenschaftlichen Erkenntnisse

Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen beginnt die erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen zwischen 10 und 20 v.H. relativer Geruchsstundenhäufigkeit. Diese relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden sind für reine Wohn- und Mischgebiete mit

10 v.H. und für Gewerbeindustrialgebiete mit 15 v.H. relativer Häufigkeit der Geruchsstunden festgelegt. Für Wohngebiete bedeutet dies, dass im Jahr 870 Geruchsstunden zur Verfügung stehen. Dies macht also praktisch 36 Tage aus, so dass an 36 Tagen eine Ge-

ruchsbelästigung hinzunehmen wäre. Dies bedeutet, dass es zwischen Grundstücksnachbarn durchaus hinzunehmen ist, dass - wie die Rechtsprechung und Literatur es ausgewiesen hat - Grillen ca. 20 bis 25 mal im Jahr erlaubt sein soll. Ein Vergleich mit den Im-

misionswerten reicht jedoch nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus. Regelmäßiger Bestandteil der Belästigungsbeurteilung wird deshalb die Prüfung im Einzelfall dahingehend sein, ob die Geruchsentwicklungen angenehm, neutral

oder als unangenehm empfunden werden. Wenn die Gerüche Ekel und Übelkeit auslösen oder eindeutig ungewöhnliche und atypische Gerüche

sich einstellen, so ist die Belästigung sicherlich eher anzunehmen. Solche atypischen Verhältnisse dürfen sich in der Regel bei unserem mitteleuro-

päischen Grillen jedoch nicht einstellen. Vor diesem Hintergrund ist eine rechtliche Handhabung zur Einschränkung der Grillzeiten schwierig und es

liegt der Schluss nahe, dass ein wochenendliches Grillen in der Saison nicht zu unterbinden ist.

Keine explizite Regelung für Nutzer desselben Grundstücks

Die Regelung des § 906 BGB gilt allerdings unmittelbar nur zwischen Grundstücksnachbarn und nicht zwischen den Mietern innerhalb eines Wohnobjekts. Hier sind die Regelungen analog anzuwenden und

daraus lässt sich ableiten, dass in einem Mehrfamilienhaus sich die Geruchsstunden schneller auf die zulässige Höhe summieren, als in einem 1-Familien- oder Reihenhaus.

Berücksichtigt man die Anzahl der Geruchsstunden auf der einen Seite und auf der anderen Seite das häufige Rauchen des "Nikotinsüchtigen", dann wird wiederum deutlich, dass dieses beim Überschreiten der 10 % Geruchsstunden im Jahr zu unterlassen ist. Amtsgerichtliche Entscheidungen liegen auch vor, aus denen ersichtlich ist, dass Mietminde-

rungen möglich werden. Fühlen sich Mieter dadurch beeinträchtigt, dass ein anderer im gemeinschaftlichen Hausflur planmäßig bis zu 5 Zigaretten pro Tag raucht, so kann der Raucher auf Unterlassung in Anspruch genommen werden - Amtsgericht Hannover, Beschluss vom 31.01.2000, Geschäftszeichen: 70 II 414/99 in NZM 2000 Seite 520 -. Das



Landgericht Hamburg hat in seiner Entscheidung vom 15.06.2011, Geschäftszeichen 311 S 92/10 entschieden, dass eine Minderungsquote von 5 % der Miete gegeben ist, wenn

der Wohnungsnachbar in erheblichem Maße auf dem Balkon raucht und dieser Rauch in die Dachgaube und Wohnung des Mieters zieht (Beck RS 2012 Nr. 19799).

Ein regelmäßiges Anheizen des Kamins unter großer Rauchentwicklung und der damit verbundenen Geruchsbelästigung sollte also vermieden

werden, wenn man den gesamten Winter über täglich den Kamin nutzen will. Anderenfalls kommt man in Konflikt mit der GIRL.

Ergebnis:

Der Bundesgerichtshof hat in einer aktuellen Entscheidung vom 29.02.2012, Az.: VIII ZR 155/11 ausgesprochen, dass die gelegentlich auftretende Beeinträchtigung durch einzelne Streitigkeiten von Bewohnern oder gelegentliches Feiern von Mietern als sozialadäquat hinzunehmen und nicht als Sachmangel gemäß § 536 BGB zu qualifizieren ist. Dieses gelegentliche Feiern, Rauchen und Grillen oder gar Kaminentfachen lässt sich auf der

Grundlage der GIRL auch quantifizieren. Sobald im Jahr 10 % Geruchsstunden überschritten werden, ist die Störung mehr als sozialadäquat und folglich berechtigt sie zur Unterlassungsaufforderung und gegebenenfalls Minderung der Miete.

Dr. Dieter Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Arbeits- und
Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 22
www.koltze-rose.de