

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [392]

Geruchsbelästigungen der Mitwohnungseigentümer durch Grillen!

Der von Geruchsbelästigungen betroffene Wohnungseigentümer kann verlangen, dass sein Mitwohnungseigentümer auf der Terrasse seiner Wohnung im EG nicht an zweiaufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende, also am Samstag und dem darauffolgenden Sonntag oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt nicht mehr als viermal im Monat grillt.

LG München I, Urteil vom 1.3.2023, Az. 1 S 7620/22

Der Fall:

Der Eigentümer der EG-Wohnung wurde vom Miteigentümer der Wohnung im 2. OG u.a. darauf in Anspruch genommen, dass dieser das Grillen (Elektrogrill) im Garten oder auf der Terrasse, soweit die Häufigkeit über ein mehr als 5-maliges Grillen im Jahr hinausgeht, hilfsweise soweit die Häufigkeit über ein mehr als 2-maliges Grillen im Monat hinausgeht, unterlässt. Eine Unterlassungserklärung wurde nicht abgegeben.

Das Problem:

Ist das Grillen und sind die hierdurch verursachten Beeinträchtigungen durch Rauch und Essensgerüche in einem gewissen Umfang (wenn Ja: welchem?) als sozialadäquates Verhalten hinzunehmen und überschreiten daher insoweit das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß nicht?

Ist der Umstand, dass sich die durch das Grillen hervorgerufenen Gerüche nicht wesentlich von Gerüchen unterscheiden, die sonst beim Kochen entstehen, dann von Bedeutung?

Die Entscheidung des Gerichts:

Gem. § 14 Abs.2 Nr. 1 WEG und § 1004 Abs.1 BGB kann der Wohnungseigentümer des 2. OG von dem Miteigentümer im EG verlangen, dass dieser auf der Terrasse seiner Wohnung im EG nicht an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende, also am Samstag und dem darauffolgenden Sonntag oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt nicht mehr als viermal im Monat grillt, das Grillen auf der zu seiner Wohnung gehörenden Terrasse also unterlässt, soweit es diesen Rahmen überschreitet.

Da Vereinbarungen und Beschlüsse, die das Grillen innerhalb der GdWE regeln, nicht existieren, besteht ein Unterlassungsanspruch gem. § 14 Abs.2 Nr. 1 WEG i.V. mit § 14 Abs.1 Nr. 2 WEG nur insoweit und liegt damit auch eine Beeinträchtigung i.S. des § 1004 Abs.1 BGB nur insoweit vor, als es durch das Grillen im Bereich der zur EG-Wohnung gehörenden Terrasse oder Gartenfläche zu einer Beeinträchtigung des Sondereigentums im 2. OG kommt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Ob das der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. In einem gewissen Umfang ist das Grillen als sozialadäquates Verhalten erlaubt und sind die damit einhergehenden Beeinträchtigungen durch Gerüche daher hinzunehmen. Wann das zulässige Maß überschritten ist und ein übermäßiges Grillen vorliegt, welches zu einer nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigung führt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgebend für die Beurteilung sind u.a. der Standort des Grills, die Häufigkeit des Grillens und das verwendete Grillgerät.

Der Umstand, dass sich die durch das

Grillen hervorgerufenen Gerüche nicht wesentlich von Gerüchen unterscheiden, die sonst beim Kochen entstehen, schließt eine Beeinträchtigung i.S. des § 14 Abs.2 Nr. 1 WEG und § 1004 Abs.1 BGB nicht aus.

Bei der Beurteilung ist vielmehr auch zu berücksichtigen, ob die Gerüche im Bereich des Sondereigentums im 2. OG dadurch deutlicher wahrnehmbar und daher störender sind, dass sich der Grill im Freien auf der zur EG-Wohnung gehörenden Terrasse befindet.

Für die Beeinträchtigung kommt es nicht darauf an, ob sich die Bewohner des 2. OG gerade zu Hause befinden.

Praxis-Tipp:

Die Gemeinschaft sollte mit einfachem Mehrheitsbeschluss bei Zerstrittenheit oder aufkommendem Streit das Grillen in zeitlicher Hinsicht einschränken durch präzise Regelungen, die auch die Entfernung des Grills von der Fassade des Gebäudes und die Art des Grillgeräts (Elektro-Grill oder Holzkohle-Grill) berücksichtigen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht