

Newsletter Speziell für Hausverwaltungen und WEG

Ihr Ansprechpartner für alle Rechtsfragen rund um das Thema „Hausverwaltung“:

<http://www.krieg-rechtsanwalt.de>

Die GDS-Gruppe ist ein NRW-weiter Zusammenschluss von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern.



Ziel der Zusammenarbeit ist die spezialisierte Beratung einzelner Mandatsgruppen aus dem Immobiliensektor.

Zu diesem Zweck haben wir spezielle Angebote für eine effiziente und für die Mandanten wirtschaftlich sinnvolle Zusammenarbeit entwickelt.

Gerne informieren wir Sie über unsere Angebote!

Ausgabe: KW 27 - 2007

Liebe(r) Frau/Herr ,
hier erfahren Sie regelmäßig Nützliches, Witziges und Interessantes
aus der Praxis:

03.07.2007

Jetzt geht's um die Wurst! – Grillen auf dem Balkon?

Grillen ist ein Hauptstreitfall zwischen Mietern, WEGs und untereinander. Dies liegt daran, dass die Freude des Grillers zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Nachbarn führt. Es gibt dafür an sich nur eine Lösung: Alle Nachbarn mit zum Grillen einladen. Sollte das nicht möglich sein, stellen sich später vor Gericht die Fragen: Wie viel, wie oft darf wo gegrillt werden?

Allgemeinverbindliche Aussagen gibt es nicht; es hängt wohl davon ab, ob der entscheidende Richter selbst Freund oder Feind des Grillens ist. Es gibt nur eine Goldene Regel:

I. Grillen in der Hausordnung festlegen!

Im entschiedenen Fall urteilte das Landgericht in Essen, Az.: 10 S 438/01:

„Den Beklagten war es gemäß Ziff. II Nr. 6 der zum Vertragsgegenstand gemachten Hausordnung untersagt, auf dem Balkon zu grillen. Entgegen der vom Amtsgericht vertretenen Ansicht handelt es sich dabei um eine sachgerechte Regelung. Unabhängig davon, ob mittels eines Holzkohlegrills oder eines Elektrogrills auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses Speisen zubereitet werden, sind dabei gleichermaßen auftretende Immissionen in Form von Rauch und Geruch grundsätzlich dazu geeignet, die Mitmieter zu belästigen. Um in diesem Zusammenhang stets zu erwartende Streitigkeiten von vornherein zu unterbinden, ist es jedenfalls, wenn Mietgegenstand, wie hier, ein Mehrfamilienhaus ist, sachlich gerechtfertigt, ein auf die Balkone bezogenes Grillverbot auszusprechen.“

Praxistipp von Dr. Krieg: Vorherige schriftliche Abmahnung mit Kündigungsandrohung nicht vergessen!

II. Faustregel: Nicht mehr als 4 x pro Jahr nach 22.00 Uhr

Wie oft denn nun? ... es kommt darauf an ...

Bayerisches Oberstes Landesgericht, 2Z BR 16/02, Nach 22 Uhr viermal im Jahr.

OLG Oldenburg (Oldenburg), 13 U 53/02, Bei beengten räumlichen Verhältnissen muss ein Nachbar nach 22.00 Uhr Gerüche und Geräusche, die von nächtlichem Grillen im Garten herrühren, regelmäßig nicht hinnehmen. Viermal im Jahr kann allerdings unter diesen Umständen ein Grillen bis 24.00 Uhr als sozialadäquat anzusehen sein.

LG Stuttgart, 10 T 359/96, jedenfalls 3 x im Jahr, kein Problem: Das Betreiben eines Gartengrillgerätes auf der einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Terrasse stellt jedenfalls dann keinen Nachteil i.S.d. WEG § 14 Nr. 1 dar, wenn dieses nur dreimal im Jahr ausgeübt wird. In einem solchen Fall kommt ein Unterlassungsanspruch nicht in Betracht.

LG München I, 15 S 22735/03, Nach eigenen Angaben der Kläger ist im Jahre 2003 nur insgesamt viermal gegrillt worden (§ 906 BGB), daher handelt es sich nur um eine unwesentliche Beeinträchtigung. Grillen ist in Sommermonaten durchaus üblich und muss, wenn nicht die Wesentlichkeitsgrenze überschritten wird, generell geduldet werden. Dafür, dass die Grenze überschritten wurde, ist die Klagepartei beweisbelastet. Maßstab ist hierfür das Empfinden eines Durchschnittsbenutzers des betroffenen Grundstücks und nicht das subjektive Empfinden (BGHZ 140, 1) des Einzelnen.

P.S.

Und bedenken Sie: Dient die Wurst dem Broterwerb – ist eine Sondernutzungserlaubnis notwendig J

Im entschiedenen Fall fiel dem Ordnungsamt ein mobiler Bratwürstchengriller, der zu Fuß (!) unterwegs war, auf; das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Az.: 1 B 15/03, stellte (richtigerweise) fest, dass er die Straßen nicht als Verkehrs-, sondern als Verkaufsfläche nutzte, daher eine „straßenrechtliche gebührenpflichtige Sondererlaubnis“ notwendig ist, um dem Gewerbe nachgehen zu dürfen. (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, 1 B 15/03)

Impressum

GDS Dr. Krieg & Kollegen
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Maternusstraße 44
50996 Köln

Geschäftsführer: Dr. Michael Krieg, (Rechtsanwalt)

Tel.: 0221/800474-0
Fax: 0221/800474-29

E-mail: info@gds-rechtsanwaelte.de
<http://www.krieg-rechtsanwalt.de>

Abmeldemöglichkeit

Um sich vom Newsletter abzumelden senden Sie bitte eine Mail an diese [Adresse](#).