

In dieser Ausgabe:

Balkonparty

Gartenparty

Grillparty

Fußballparty

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -
Westfälischer Immobilienverwalter VNW1

Die Basis

**Beim Grillen sollten
Qualm und Lärm vermieden werden.**

Der Elektro- ist dem Kohlegrill vorzuziehen und daher empfehlenswert.

Auch der Gasgrill kann zu erheblichen Belästigungen führen.

Beim Grillen ist richtige Abstand von Bedeutung.

Nachbarn sollten über Sommerpartys immer vorher informiert werden.

Absolute Nachtruhe gilt zwischen 22 und 7 Uhr

Übermäßiger und andauernder Lärm berechtigt den Vermieter zur Kündigung.

Die Polizei kann bei Nichtbeachtung der Nachtruhe empfindliche Strafen aussprechen und Bußgelder verhängen.

Balkonparty / Gartenparty oder nur Grillfest! Was geht und was geht nicht. Hier erhalten Sie eine Übersicht zur Partyfrage.

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

Grillpartys mit Fernseher auf dem Balkon oder der Terrasse: Die meisten Deutschen werden die Fußballmeisterschaft nicht im Stadion erleben, sondern zu Hause. Aber egal, ob Jubelrufe oder Empörungsschreie: "Jeder Mieter muss Rücksicht auf seine Nachbarn nehmen, das gilt auch während der EM/WM", wie Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Sprecher des Immobilienverbands Deutschland (IVD) weiß. Fair Play gilt nicht nur für Sportler, sondern auch für Mieter und Eigentümer. Damit der Nachbar oder Vermieter nicht die rote Karte zücken muss, genügt es aber, sich bei den häufigsten Streitpunkten an ein paar Regeln zu halten.

"Grillen ist in den Sommermonaten durchaus üblich", sagt Schick. "Daher ist gelegentliches Grillen auf der Terrasse, im Garten oder auf dem Balkon in Ordnung, vorausgesetzt, dass die Nachbarn dadurch nicht unzumutbar belästigt werden." Auch die meisten Gerichte sehen dies so, beispielsweise das Landgericht Stuttgart (Beschl.v. 14.8.96, Az.10 T 359/96). Mieter müssen aber sicherstellen, dass kein dichter Qualm entsteht, der in die Wohnung der Nachbarn ziehen kann. "Das ist zum Beispiel möglich, indem sie das Grillgut in Alufolie wickeln oder gleich einen Elektrogrill statt des Kohlegrills verwenden", rät Schick. Außerdem soll der Grill mit möglichst großem Abstand zur Nachbarwohnung aufbauen werden (LG München I in einem Beschluss vom 12.1.2004, Az. 15 S 22735/03). Nach Ansicht des Amtsgerichts Hamburg (Az. 40 C 229/72) oder des Landgerichts Düsseldorf (Az. 25 T 435/90) darf auf einem Balkon überhaupt nicht mit offenem Holzkohlefeuer gegrillt werden. Erlaubt ist demnach nur ein Elektrogrill.

Das Amtsgericht Westerstede sagt, dass Grillen als sozialadäquate Handlung zu dulden ist, wenn die Wesentlichkeitsgrenze nicht überschritten werden. Az. 22 C 614/09. Also Rücksicht ist immer geboten, sonst kann das Grillen auch verboten werden.

Dauergriller bekommen Problem

Ständig dürfen Mieter allerdings nicht grillen. Was das konkret heißt, dazu haben die Gerichte ganz unterschiedliche Auffassungen. Das Landgericht Stuttgart beispielsweise hält dreimal zwei Stunden im Jahr für ausreichend (Az. 10 T 359/96). Grillen stelle in einer "multikulturellen Freizeitsgesellschaft" zwar eine "gebräuchliche Zubereitung von Speisen jeglicher Art dar". Doch sei das keinesfalls ein Freibrief für "Dauergriller". Großzügiger sieht es das Amtsgericht Bonn, das Mietern in Mehrfamilienhäusern einmal Grillen im Monat erlaubt - allerdings nur, wenn sie 48 Stunden vorher ihre Nachbarn informiert haben (Urt.v. 29.4.1997, Az. 6 C 545/96). "Ohnehin empfiehlt es sich bei Grillpartys wie auch bei jeder anderen Feier, seinen Nachbarn Bescheid zu sagen", so Schick.

"Es ist auch zulässig, im Mietvertrag ein totales Balkongrillverbot auszusprechen", sagt Rechtsanwalt und Immobilienexperte Ulrich Joerss von der Kanzlei JOERSS-Rechtsanwälte in Berlin mit Bezug auf ein Urteil des Landgerichtes Essen (7.2.2002, Az: 10 S 438/01). "Wenn der Mieter sich trotz Ermahnungen nicht daran hält, kann der Vermieter Unterlassungsklage beim Amtsgericht erheben oder sogar die Kündigung erklären." Die Kosten für das Verfahren habe dann der Mieter zu tragen. "Ein totales Grillverbot sehen jedoch nur wenige Mietverträge oder Hausordnungen vor."

Wer zuviel Qualm verursacht, muss mit einer Geldbuße rechnen. 100 Euro musste nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf der Mieter eines Mehrfamilienhauses in Krefeld zahlen, weil "Qualm konzentriert in die Wohn- und Schlafräume der Nachbarn" zog. Wer seine Nachbarn einräuchere, begehe nach dem Immissionsschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen eine Ordnungswidrigkeit und müsse Strafe zahlen (Beschl.v. 26.5.1997, Az: 5 Ss-Owi-149/95).



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.

Absolute Nachtruhe zwischen 22 und sieben Uhr

Der laut aufgedrehte Fernseher auf dem Balkon, Jubel- oder Trauerschreie: Lärm ist ein weiterer Zankapfel, den Joerss während der Fußballwelt- oder Europameisterschaft verstärkt zwischen Mietern aufkommen sieht. "Die Rechtslage ist hier allerdings eindeutig. Zwischen 22 und 7 Uhr gilt absolute Nachtruhe", sagt Joerss mit Bezug auf das Oberlandesgericht Düsseldorf (Az. 5 Ss-Owi-149/95). Anhaltender oder immer wiederkehrender Lärm berechtigt den Vermieter sogar zur Kündigung (AG Köln Urt.v.11.9.1985, Az. 204 C 499/83). Aber auch außerhalb der Nachtruhe sind Musik und andere Geräusche nur in Zimmerlautstärke gestattet. Denn dem Landgericht Hamburg zufolge hat jeder das Recht, grundsätzlich ungestört in seiner Wohnung zu leben und sich gegen unzulässigen Lärm zu wehren (Urt.v. 14.1.1983, Az. 11 S 251/82).

Uneinheitlich ist die Rechtsprechung zu der Frage, ob Nachbarn bei besonderen Party-Anlässen auch mal bei der Nachtruhe ein Auge zudrücken müssen. Nein, hat das Oberlandesgericht Düsseldorf gesagt. Es gebe grundsätzlich zwischen 22 und 7 Uhr kein Recht, "ohne Rücksicht ein krachendes Fest zu feiern" (Az. 5 Ss-Owi-149/95). Anders sieht das das Landgericht Frankfurt. "Gartenfeste müssen in einem typischen Wohngebiet als Ausdruck der üblichen Geselligkeit von den Nachbarn bis zu 4 mal im Jahr hingenommen werden, aber nur im üblichen Umfang" (Urt.v. 6.3.1989, Az. 2/21 O 424/88). Und das Amtsgericht Bremen hat entschieden: Bei Karneval, Hochzeits- oder Geburtstagsfeiern in der eigenen Wohnung müssen die Nachbarn auch mal ein wenig damit verbundenen, unvermeidbaren Lärm zur Schlafenszeit akzeptieren (Urt.v. 6.6.1957, Az. 15 C 2658/1957). Dieser Ausnahmetatbestand gilt sicher auch für den Fall, dass Deutschland Weltmeister/Europameister werden sollte.

Weitere Urteile zum Grillen. Hier haben wir Sonderfälle zusammengestellt.

Feuert ein Mann seinen Außenkamin an, um zu grillen, muss er einen Feuerwehreinsatz nicht bezahlen, der von einem Nachbarn veranlasst wurde, weil der – wegen enormer Rauchentwicklung – angenommen hatte, dass das Anwesen Feuer gefangen habe. Hatte der Grillmeister den Kamin bestimmungsgemäß benutzt und das Feuer jederzeit unter Kontrolle, muss er den 1500 Euro teuren Einsatz der Wehr (mit drei Löschzügen und 50 Mann) nicht tragen. Dass beim Grillen Rauch entstehe, so das Verwaltungsgericht Koblenz, liege „in der Natur der Sache“ (Az: 5 K 1068/08).

Geben Eltern ihrer 14-jährigen Tochter einen Grill und Brennspritus zu einer Grillparty mit Jugendlichen mit, müssen sie nicht für Schäden haften, die andere Teilnehmer erleiden. Ihre Tochter hatte einem Jugendlichen auf dessen Bitte den Brennspritus übergeben, den dieser aber unvernünftig verwendete. Dadurch erlitt ein anderer Teilnehmer eine schwere Brandverletzung. Eine Haftung der Eltern käme nur infrage, wenn sie ihr Kind „über die Gefährlichkeit der Verwendung von Brennspritus“ nicht ausreichend belehrt hätten, so das Landgericht Erfurt. Das habe in diesem Fall nicht nachgewiesen werden können (Az: 10 O 2182/06).

Eigentümer in Wohnanlagen dürfen nicht ohne weiteres grillen. Das Oberlandesgericht Frankfurt entschied, nach dem Wohnungseigentumsgesetz dürfe – je nach Einzelfall und den Gegebenheiten vor Ort – das Grillen verboten oder auch zeitlich bzw. örtlich begrenzt werden (OLG Frankfurt am Main, 20 W 119/06). Hier bedarf es aber wohl eines Beschlusses der Gemeinschaft. Fehlt der, dürfte gleiches Recht für alle (Mieter und Eigentümer) gelten.

Können zwei Eigentümer eines Anwesens mit Garten nicht darlegen, dass die Rauchentwicklung durch das Grillen ihres Nachbarn (hier angeführt: 16-mal in vier Monaten) über den nach dem Emissionsrecht geltenden Lufttrichtlinien liegt, und können sie auch durch Zeugen nicht glaubhaft machen, dass die Beeinträchtigungen objektiv unerträglich sind, so können sie nicht verlangen, dass der Grillfreund seinen Grill abbaut (Landgericht München I, 15 S 22735/03).

Grillen stellt in einer multikulturellen Freizeitgesellschaft, die von einer zunehmenden Rückbesinnung auf die Natur geprägt ist, eine übliche und im Sommer gebräuchliche Art der Zubereitung von Speisen jeglicher Art dar – und ist nicht ein „Relikt aus der Steinzeit“. Deshalb darf einem Wohnungseigentümer von den übrigen nicht generell das Grillen (hier: auf der Terrasse) untersagt werden; dreimal pro Jahr ist nicht überzogen (Landgericht Stuttgart, 10 T 359/96).

WEG-Gemeinschaft - Bei einem Streit zwischen Wohnungseigentümern über den Umfang der zulässigen Nutzung - hier Grillen - ist ein Schlichtungsverfahren nicht durchzuführen.

Gehen vom Grillen mit einem Elektrogrill Emissionen aus, die andere Eigentümer beeinträchtigen, ist die Grenze des sozial adäquaten erst überschritten, wenn an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende (Samstag und Sonntag) oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt mehr als viermal im Monat gegrillt wird. (Landgericht München I, vom **01. März 2023**—1 S 7620-22 WEG



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



MAIER-BODE
Unternehmensgruppe



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.