

Grillsaison

Wenn's dem Nachbarn stinkt

Mit den sommerlichen Temperaturen beginnt die Grillsaison. Können die Düfte vom Rost dem einen nahezu himmlischen Genuss, so erscheinen dem anderen solche Gelüste in Nachbarns Garten als Ausdünstung der Hölle. Die das Festgelage begleitende Rauchentwicklung wird nur zu gern als weiterer Herkunftsnachweis aus dem Reich des Unerlaubten verstanden. Kein Wunder, dass bei erhöhter Grillbetriebsfrequenz dem einen schon die Galle übergeht, bevor dem anderen auch nur das Wasser im Munde zusammenläuft. Rechtsanwalt Hans Reinold Horst, Experte für Nachbarschaftsrecht bei der Eigentümerorganisation Haus & Grund und Vorstand des niedersächsischen Landesverbandes: „Zu einem ernsthaften Streit muss es nicht kommen, wenn man die Rechtslage kennt.“

Hilfreich kann die Kenntnis von Gerichtsentscheidungen in Nachbarschaftsaueinandersetzungen sein. So dürfen Mieter in Mehrfamilienhäusern in der Zeit von April bis September einmal monatlich auf Balkonen und Terrassen grillen, wenn dies mietvertraglich erlaubt ist und sie die anderen Mieter im Haus, deren Belästigung durch Rauchgase unvermeidlich ist, 48 Stunden vorher darüber informiert haben. So sieht es das Amtsgericht Bonn (Urteil vom 29.04.1997 - 4 C 545/96). Anders sieht es das Landgericht Stuttgart (Beschluss vom 14.08.1996 - 1 O C 359/96), das die „erlaubte Grillfrequenz“ auf drei Termine pro Jahr beschränkt hat.

Horst rät deshalb: „Bei so unterschiedlichen Entscheidungen ist es am besten, sich über die Spruchpraxis der örtlich zuständigen Gerichte zu informieren.“ Der lokale Haus & Grund-Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer kann dabei helfen. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass der beim Grillen im Freien entstehende Qualm nicht in die Wohn- und Schlafräume unbeteiligter Nachbarn in konzentrierter Weise eindringt. Dies stellt in jedem Fall eine erhebliche Belästigung der Nachbarn durch das landesimmissionsrechtlich verbotene Verbrennen von Gegenständen dar und wird daher als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995-5 Ss (Owi) 149/95).

Vermieter dürfen in jedem Fall einschränkende Regelungen im Mietvertrag treffen bis hin zum Verbot, auf dem Balkon zu grillen. Dies kann zum Beispiel durch die Hausordnung geschehen, und zwar sowohl für den Betrieb eines Holzkohlegrills als auch für den Betrieb eines Elektrogrills. So sah es das Landgericht Essen (Urteil vom 07.02.2002 - 1 O S 438/01 I. Danach ist ein Grillverbot sachlich gerechtfertigt. Denn die auftretenden Immissionen in Form von Rauch und Gerüchen sind grundsätzlich dazu geeignet, Mitmieter und sonstige Nachbarn zu belästigen. Der Vermieter hat ein legitimes Interesse daran, zu erwartende Streitigkeiten von vornherein zu unterbinden. Verstößt ein Mieter gegen das Grillverbot, so ist - als Vorbereitung für eine spätere Kündigung - eine Abmahnung dieses vertragswidrigen Verhaltens gerechtfertigt.

Laufende Verstöße gegen das Grillverbot trotz Abmahnung berechtigen den Vermieter im Einzelfall sogar zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Bei der fristlosen Kündigung handelt es sich um die schärfste Sanktion des Mietrechts. Ob im Streitfall ein Gericht laufende Verstöße gegen ein ausgesprochenes Grillverbot genauso gewichtet, bleibt immer ein Risiko. Daraus folgt als Praxistipp von Rechtsanwalt Hans Reinold Horst für Vermieter: Eine ausgesprochene fristlose Kündigung sollte man immer mit einer nachrangig und hilfsweise erklärten ordentlichen fristgerechten Kündigung wegen vertraglicher Pflichtverletzungen (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) verbinden. Reicht nach Auffassung des entscheidenden Gerichts der vorgetragene fortlaufende Verstoß gegen ein vertragliches Grillverbot zur Rechtfertigung einer fristlosen Kündigung nicht aus, so kann diese schuldhafte Vertragsverletzung immer noch eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus verhaltensbedingten Gründen rechtfertigen. Beide Kündigungsformen können miteinander in einem Schreiben verbunden werden (LG Berlin, Urteil vom 17.11.2000 - 64 S 291 /00).

Wer mehr zu Vorbeugung und Lösung entstandener nachbarlicher Konflikte insbesondere im Außenbereich des Grundstücks zum Beispiel auch durch Tierhaltung, Düngung, Kompostieren, Verbrennen von Gartenabfällen und insbesondere zu Lärmeinwirkungen lesen möchte, findet viele Informationen in der von Hans Reinold Horst verfassten Broschüre „Nachbars Garten -- Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation“, 2. Auflage 2000, Haus & Grund Deutschland -Verlag und Service GmbH (ISBN 3927776-45-9). Die Broschüre kann zum Preis von 12,12 Euro zzgl. Versandkosten bestellt werden bei Haus & Grund Deutschland, Verlag und Service GmbH, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin; Telefon 030/20216-204; Fax: 030/20216-5807.