

# Nachbarrecht

Langgartner

2. Auflage 2024  
ISBN 978-3-406-80794-7  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

! Nehmen Sie auf Nachbarn Rücksicht und minimieren Sie mögliche Belästigungen. Platzieren Sie den Grill daher möglichst weit entfernt von Nachbars Gartenzaun bzw. dessen Schlafzimmerfenster. Ratsam ist es auch, Ihren Holzkohlegrill durch einen Elektro- oder Lavasteingasgrill zu ersetzen. Benutzen Sie beim Grillen mit Holzkohle (sofern in Ihrem Bundesland zugelassen) aber jedenfalls Aluminiumfolie, die das Abtropfen von Fett auf die glühenden Kohlen und somit starke Rauchentwicklung verhindert.

## Gerüche aus der Küche

### *Beispiel*

*Der Vegetarier V lebt in Nachbarschaft zum Fleischliebhaber F. Dieser ist ein begeisterter Hobbykoch und experimentiert ständig mit neuen Rezepten. V fühlt sich durch die permanente Geruchsentwicklung aus der Küche des F erheblich gestört.*

Kaum ist mit dem Wintereinbruch die Grillsaison vorbei, qualmt bzw. dampft und riecht es statt aus Nachbars Garten aus dessen Küche. Ob Pizza, Pasta oder Plätzchen duften oder stinken, entscheiden häufig nicht die streitenden Nachbarparteien, sondern der Richter.

Als richterlicher Beurteilungsmaßstab dient auch hier, wie bei Grillgerüchen auch, der verständige Durchschnittsnachbar.

Das Kochen von täglich ein bis zwei warmen Mahlzeiten und die damit einhergehenden Geruchsbeeinträchtigungen sind vom Nachbarn generell umso mehr hinzunehmen, als dass die Zubereitung in der Regel nicht den ganzen Tag, sondern nur wenige Stunden andauert und die Belästigungen meist nur von vergleichsweise kurzer Dauer sind. Das Kochen in privaten Haushalten lässt sich jedenfalls weder verbieten noch auf bestimmte Tageszeiten beschränken, denn für das Kochen bestehen keine ruhezeitähnlichen Vorgaben.

Etwas anderes kann hingegen für die Art und Weise des Kochens gelten, was oft bereits an der fehlenden oder (den Geruch und Dampf) fehlleitenden nachbarlichen Dunstabzugshaube liegt. Ansprüche des negativ betroffenen Nachbarn auf Einbau einer Umluftabzugshaube oder Umbau einer Außenentlüftungsanlage, können sich nicht nur aus dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot, sondern vor allem aus den wechselseitigen Schonungspflichten von Wohnungseigentümern gemäß § 14 Nr. 1 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ergeben. Danach sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, von ihrem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben vermeidbare Maß hinaus Nachteile erwachsen.

Hierbei ist in einer Abwägung zu prüfen, ob die Vornahme dieser Maßnahmen dem störenden Nachbarn beispielsweise wirtschaftlich zuzumuten ist. Berücksichtigung finden muss in der Abwägung im Einzelfall, z. B. auch die besondere Nähe der störenden Küche zum Schlafzimmerfenster des betroffe-

nen Nachbarn. In solchen Fällen wird die Zumutbarkeit eines vergleichsweise kostengünstigen Einbaus einer Dunstabzugshaube die Duldungspflicht von erheblichen Küchengerüchen in den Schlafräumen überwiegen.

## Zigarettenrauch

### *Beispiel*

*In einem Mehrfamilienhaus in M lebt in einer Wohnung der leidenschaftliche Raucher R, der sich zum „Quarzen“ gerne auf dem Balkon aufhält. Eine Etage über R wohnt Familie H, die hingegen aus absoluten Nichtraucher besteht und in deren Wohnzimmer die Rauchschwaden des R tagtäglich beim Lüften ziehen.*

Rauchen sorgt zwischen Nachbarn oft für dicke Luft im wahrsten Sinne des Wortes. Allerdings vorweg: Der nicht rauchende Nachbar muss das Rauchverhalten eines anderen Nachbarn grundsätzlich dulden. Rauchen wird als sozial übliches Verhalten grundgesetzlich geschützt, es besteht mit Art. 2 Abs. 1 GG (Grundgesetz) ein Recht auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit. In den eigenen vier Wänden, dem Zentrum der Lebensgestaltung, kann das Rauchen keinesfalls verboten werden. Dies gilt auch für das Rauchen bei offenem Fenster, selbst auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon darf ungehindert geraucht werden. Der dadurch in die umliegenden Nachbarwohnungen ziehende Qualm und Zigarettenrauch ist zu dulden.

Die Gesundheit ist der Menschen höchstes Gut. Da heute anerkannt ist, dass sich auch das Passivrauchen gesundheitsschädlich auswirken kann, sollten Sie als Raucher Rücksicht auf Familien mit Kindern oder Nachbarn mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, wie beispielsweise Asthmatiker, nehmen. Suchen Sie deshalb das Gespräch mit Ihren Nachbarn. Oft lässt sich das Problem versöhnlich regeln, indem z. B. auf dem Balkon bestimmte Raucher-Zeiten vereinbart werden.

**Aber:** In Gemeinschaftsbereichen, wie Treppenhaus oder Keller, ist ein Rauchverbot durch die Hausordnung durchaus möglich und kann durch die Hausverwaltung durchgesetzt werden. Zieht der Qualm aus der Raucherwohnung allerdings unter der geschlossenen Wohnungstür in den Hausflur, so liegt dies unter Umständen an einer undichten Tür bzw. Baumängeln. Die Beseitigung ist damit Sache des Eigentümers bzw. Vermieters.

Der Vermieter kann sich im Übrigen nicht auf eine formularmäßig im Mietvertrag enthaltene Rauchverbotsklausel berufen, denn solche vorformulierten Klauseln sind unwirksam. Zulässig ist nur eine bei Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich getroffene individuelle Sondervereinbarung. Ohne Vereinbarung können Vermieter ihren Mietern das Rauchen weder gänzlich verbieten noch ihnen ein bestimmtes Lüftungsverhalten vorschreiben.

Da Rauchen somit zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehört, kann der Vermieter auch keine Schadensersatzansprüche geltend machen, wenn durch das Rauch-

verhalten Veränderungen, wie z. B. Verfärbungen und Nikotinablagerungen an den Wänden, zur Verschlechterung der Mietsache führen.

Ausnahmsweise können jedoch Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen seinen Mieter entstehen, wenn dessen „exzessives“ Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit zu einem erheblichen Renovierungsbedarf führt, wenn sich also Rauchgeruch und Nikotinspuren auch mit Streichen oder Tapezieren nicht beseitigen lassen. In diesen Fällen muss der rauchende Mieter für die Instandsetzungskosten aufkommen.

## Komposthaufen

### *Beispiel*

*Im Garten eines Einfamilienhauses befindet sich in einer Ecke des Grundstücks ein Komposthaufen. Dieser wird jedoch nicht regelmäßig gepflegt, so dass der Inhalt zum großen Teil der Fäulnis zum Opfer fällt. Die angrenzenden Grundstücksbesitzer fühlen sich vom Gestank belästigt.*

Komposter gehören vor allem auf Gartengrundstücken zum gängigen Wohnbild. In den meisten Bundesländern ist das Kompostieren als Möglichkeit der ökologisch wertvollen Abfallbeseitigung in Verordnungen geregelt und damit grundsätzlich gewollt. Dort ist unter anderem geregelt, welche Abfälle kompostiert werden dürfen und wie der Komposthaufen anzulegen ist.

Kommt es dennoch zu Geruchsbelästigungen und damit verbunden zu Beeinträchtigungen z.B. durch Fliegen und

Ungeziefer, kann der betroffene Nachbar bei deren Erheblichkeit in der Regel die Beseitigung oder Verlegung des Komposters verlangen. Maßgeblich für die Beurteilung der Erheblichkeit des „Gestanks“ ist wiederum das objektive Empfinden des Durchschnittsnachbarn.

Beachtlich ist dabei auch die Ortsüblichkeit. In ländlicheren Gegenden, wo es regelmäßig zu Geruchsbelästigungen z. B. durch den benachbarten Bauernhof kommt, werden die Geruchsbeeinträchtigungen durch einen Komposter zumutbarer sein als in reinen städtischen Wohnsiedlungen (vgl. ab Seite 56).

Unabhängig vom Wohngebiet ist es jedoch problematisch, wenn ein Komposthaufen direkt an der Grundstücksgrenze zum nächstliegenden nachbarlichen Garten liegt. Grundsätzlich ist ein Komposter zwar keine bauliche Anlage, so dass auch die Abstandsregelungen der landesrechtlichen Bauordnungen nicht gelten; wenn die Geruchsbelästigungen jedoch gerade auf der Nähe zum Nachbargrundstück beruhen, kann dies einen Anspruch auf Beseitigung oder Verlegung begründen, zumal, wenn dies, z. B. aufgrund Grundstücksgröße, sowohl tatsächlich als auch wirtschaftlich möglich ist.

Eine bloße optische Sichtbarkeit eines Komposthaufens bzw. eine Beeinträchtigung in einem ästhetischen Empfinden führt hingegen regelmäßig zu keinem Beseitigungsanspruch.

Um Geruchsbelästigungen zu vermeiden und so die Grundlage für ein friedliches Nachbarschaftsverhältnis zu schaffen, sollten Sie auf das richtige Kompostieren achten. Fragen Sie hier bei Ihrer örtlichen Gemeindeverwaltung nach weiteren Informationen.

## Kamin

### *Beispiel*

*Hausbesitzer H liebt gemütliche Kaminabende am Kachelofen. Jedoch hat er für die aktuelle Saison nicht rechtzeitig mit Holz vorgesorgt, so dass frisches, noch feuchtes Holz zu einer verstärkten Rauchentwicklung und deshalb auch zu Missstimmungen in der Nachbarschaft führt.*

Wenn im Herbst die ersten bunten Blätter von den Bäumen fallen und es früher dunkel wird, sieht man abends vielerorts weißen Rauch aus den Schornsteinen aufsteigen.

In Zeiten stetig steigender Energiepreise wird wieder häufiger auf offene Kamine und Kachelöfen zurückgegriffen, wobei damit häufig Rauch und Qualm aus dem nachbarlichen Schornstein in das eigene Heim ziehen.

Beim Heizen mit Holz gelangt Feinstaub in die Luft, der laut Bundesumweltamt durchaus Erkrankungen fördern kann. Aber auch die negativen Umwelteinwirkungen sind nicht zu unterschätzen, insbesondere, wenn aus Unwissen- oder Unbekümmertheit nicht vorschriftsgemäß geheizt wird. Das Heizen mit Kaminöfen ist deshalb heute vor allem eine Frage

des Umweltschutzes und unterliegt strengen gesetzlichen Anforderungen, was bei Nichteinhaltung ein Bußgeld zur Folge haben kann.

Grundsätzlich regelt jede Landesbauordnung für sich die Genehmigungsbedürftigkeit von sogenannten Feuerungsanlagen. Nach der Verordnung für kleine und mittlere Kaminanlagen von 1997, wie sie am häufigsten in deutschen Haushalten zu finden sind, bedürfen diese in der Regel jedoch keiner Baugenehmigung, vorausgesetzt, dass sie sich zum Betrieb in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand befinden.

Beim Anschluss müssen sie seit dem 22. März 2012 nachweisen, dass ein Ofen bestimmte Grenzwerte einhält (§ 4 Abs. 3 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) und den Ofen dann vom Bezirksschornsteinfeger abnehmen lassen. Erst danach dürfen Sie ihn in Betrieb nehmen. Hält ihr Ofen die Emissionsanforderung nicht ein, muss die Entscheidung zwischen Nachbesserung, Neuanschaffung oder Stilllegung fallen.

Die Verordnung regelt in § 4 Abs. 4 des Weiteren, dass offene Kamine nur gelegentlich angeheizt werden dürfen und damit nicht für den Dauerbetrieb gedacht sind. Unter „gelegentlich“ ist dabei nach einschlägigen Gerichtsurteilen eine Befuerung von etwa acht Tagen im Monat zu verstehen.

Problematisch ist aber, wenn der qualmende Kamin tiefer als Nachbars Sonnenterrasse liegt und dieser regelmäßig eingräuchert wird. Wie hoch ein Schornstein bei Hausfeuerungsanlagen gebaut sein muss, richtet sich nach der VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4. Grundsätzlich muss die Schornsteinmündung,