

Frau Müller aus München fragt:

„Ich wohne in einer Eigentumswohnanlage. Mein Nachbar grillt regelmäßig auf dem Balkon. Dabei dringen Rauchschwaden in meine Wohnung ein, so, dass die Fenster geschlossen werden müssen. Auch andere Eigentümer fühlen sich von den zahlreichen Grillabenden des Nachbarn gestört. Kann man hierzu die Hausordnung ändern und ein Grillverbot aussprechen?“.



Georg Hopfensperger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Antwort HAUS + GRUND MÜNCHEN:

Ja, die Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluss die Hausordnung ändern bzw. ergänzen und beispielsweise ein Verbot des Grillens mit offener Flamme aussprechen. Dabei haben die Eigentümer einen weitreichenden Ermessensspielraum, der durch die Gerichte nur eingeschränkt nachprüfbar ist. Ein Grillverbot berührt auch die Belange des Brandschutzes und der Rauchvermeidung. Es ist daher zulässig, ein solches Verbot in die Hausordnung aufzunehmen, auch wenn die Benutzung des Sondereigentums – hier des Balkons – durch das Grillverbot eingeschränkt wird, LG München I, AZ: 36 S 8058/12 WEG. Selbst wenn die Hausordnung Bestandteil der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist, kann diese grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden. Im Rahmen des Ermessens der Wohnungseigentümer sind hier zahlreiche Regelungen möglich und denkbar, z.B. das Verbot des Verbringens und Abstellens von Fahrrädern in die Wohnungen, LG München I, AZ: 36 S 3100/17 WEG. Auch ein Verbot, Hunde und Katzen frei in der Wohnanlage herumlaufen zu lassen, ist in der Hausordnung zulässig, BayObLG 2 Z BR 99/04. Beschränkungen des Musizierens sind ebenfalls zulässig, beispielsweise die Einschränkung der Musikausübung auf Zimmerlautstärke oder auf eine bestimmte Spieldauer, z.B. 1,5 Stunden pro Tag, BayObLG, WuM 96, 488. Die Eigentümer haben im Rahmen der Hausordnung also einen erheblichen Gestaltungs- und Ermessensspielraum.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

