

# Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG; 1004 BGB

- 1. Ein Wohnungseigentümer kann nicht verlangen, dass überhaupt kein Rauch mehr aus der Wohnung oder von dem Balkon eines Miteigentümers dringt. Dass in einem gewissen Umfang Geruchsimmissionen durch die Gewohnheiten eines Miteigentümers hervorgerufen werden, ist unvermeidbar.**
- 2. Es kann jedoch ein Anspruch dahingehend bestehen, dass der rauchende Miteigentümer dafür sorgt, dass zu bestimmten Zeiten kein Zigarettenrauch aus seiner Wohnung in die Wohnung eines anderen Wohnungseigentümers dringt, so dass dieser zu den vorgegebenen Zeiten lüften kann.**

AG München, Urteil vom 28.04.2014; Az.: 485 C 28018/13

Das Amtsgericht München erlässt durch den Richter am Amtsgericht Emmerich am 28.04.2014 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 11.12.2013 folgendes Endurteil:

### **Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, geeignete Maßnahmen zu treffen, um zu verhindern, dass aus ihrer Wohnung im 3. Obergeschoss sowie von dem zu dieser Wohnung gehörenden Balkon Zigarettenrauch in die Wohnung der Klägerin im 4. Obergeschoss des Anwesens dringt und zwar zu folgenden Zeiten: 23:00 - 07:00 Uhr, 11:00 - 13:00 Uhr und 17:00 - 19:00 Uhr. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 1/3, die Beklagte 2/3.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar,

Die Parteien können die Vollstreckung jeweils durch Sicherheitsleistung jeweils in Höhe von 11/10 des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 11/10 des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Der Streitwert wird festgesetzt auf Euro 4.000,00.

## **Tatbestand**

Die Klägerin und die Beklagte sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in München. Die Beklagte ist Eigentümerin einer Wohnung im 3. Obergeschoss. Die Klägerin ist Eigentümerin der darüber liegenden und gleich geschnittenen Wohnung im 4. Obergeschoss.

Mit Schreiben vom 08.04.2013, vorgelegt als K2, ließ die Klägerin die Beklagte auffordern, sich einvernehmlich über bestimmte Zeiten zu einigen, in denen die Beklagte Fenster und Türen ihrer Wohnung geschlossen hält und nicht auf dem Balkon raucht.

Die Beklagte ließ mit Schreiben vom 19.04.2013, vorgelegt als K3, die Vorschläge zurückweisen, da die von der Klägerin vorgeschlagenen Zeiten die Beklagte unzumutbar einschränken würden in ihren Rechten als Wohnungseigentümerin. Sie ließ anregen, dass die Klägerin ihre Wohnung zu Zeiten lüfte, in denen die Beklagte nicht zuhause sei.

Die Klägerin ist der Auffassung, aus § 14 Nr. 1 WEG folge für die Beklagte das Gebot, auch beim Rauchen auf die Belange der Klägerin Rücksicht zu nehmen, da die Klägerin stark in ihren Rechten eingeschränkt werde. Der von dem Balkon und den Fenster der Wohnung der Beklagten aufsteigende Tabakrauch dringe nicht nur auf den Balkon der Klägerin, sondern auch in ihre Wohnung, sobald sie ein Fenster geöffnet habe. In der Wohnung sei der Tabakrauch deutlich wahrzunehmen. Er setze sich in der ganzen Wohnung, auch etwa in Teppichen und Polstermöbeln, fest.

Zuletzt beantragt die Klägerin:

1. Die Beklagte wird verurteilt, geeignete Maßnahmen zu treffen, um zu verhindern, dass aus ihrer Wohnung im 3. Obergeschoss, sowie von dem zu dieser Wohnung gehörenden Balkon Zigarettenrauch in die Wohnung der Klägerin im 4. Obergeschoss eindringt.

2. Hilfsweise: Die Beklagte wird verurteilt, bei Meidung eines Ordnungsgeldes zu folgenden Tageszeiten die Fenster und Türen ihrer Wohnung geschlossen zu halten und auch nicht auf dem Balkon dieser Wohnung zu rauchen:

05:00 Uhr - 08:00 Uhr  
11:00 Uhr - 14:00 Uhr  
18:00 Uhr - 21:00 Uhr  
24:00 Uhr - 03:00 Uhr.

Die Beklagte beantragt: Klageabweisung.

Die Beklagte trägt vor, sie sei tagsüber überwiegend unterwegs und nicht daheim. Insoweit könne ein etwaiger Tabakrauchgeruch nicht von ihr stammen. Sie rauche auch nicht in dem Umfang, wie von der Klägerin behauptet. Sie bestreitet, dass ihr

Zigarettenkonsum zu einer derart erheblichen Immission führe, dass die Klägerin ihre Fenster nicht öffnen könne. Es liege lediglich ein durchschnittlicher Zigarettenkonsum der Beklagte vor, der zu keinem erheblichen Nachteil für die Klägerin im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG führe.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie die Protokolle der öffentlichen Sitzungen vom 11.12.2013 (Bl. 16 d.A) und vom 24.02.2014 (Bl. 30 d.A) verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist teilweise begründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch, dass diese völlig verhindert, dass Zigarettenrauch aus ihrer Wohnung dringt. Die Klägerin hat jedoch einen Anspruch darauf, dass die Beklagte dafür sorgt, dass zu bestimmten Zeiten kein Zigarettenrauch aus ihrer Wohnung in die Wohnung der Klägerin dringt, so dass diese lüften kann.

Der Anspruch der Klägerin beruht auf den §§ 14 Nr. 1, 15 III WEG und § 1004 BGB. Nach § 15 III WEG kann jeder Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Aus dem Gesetz, nämlich aus § 14 Nr. 1 WEG folgt die Verpflichtung, dass jeder Wohnungseigentümer von dem in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch macht, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Daraus folgt ein Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bei Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Auch ein individueller Gebrauch, der die Nutzung von Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum durch andere Wohnungseigentümer zwar nicht ausschließt, aber in anderer Weise erheblich beeinträchtigt, kann danach unzulässig sein. Dies gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsimmissionen (Riecke 1 Schmid, § 14 WEG RN 23). Daraus lässt sich ableiten, dass die unverminderte Weitergabe von Zigaretterüchen an Miteigentümer durch eingeschränktes Lüften zu vermeiden ist (Riecke/Schmid aaO).

Das Gericht folgt dieser Auffassung. Im vorliegenden Fall bestehen die Besonderheiten darin, dass beide Parteien lediglich Fensteröffnungen zur selben Gebäudeseite haben, die zudem direkt übereinander liegen. Keine Partei kann mit einer Lüftung durch ein Öffnen von Fenstern zu anderen Gebäudeseiten vermeiden, dass Rauch aus der einen Wohnung in die anderen dringt.

Das Gericht geht davon aus, dass es grundsätzlich zulässig ist, in der eigenen Wohnung zu rauchen. Rauchen ist ein Verhalten, das im Rahmen der allgemeinen Handlungsfreiheit liegt und für manche Bürger zum Wohnen dazugehört. Es handelt sich um eine erlaubte und grundsätzlich im privaten Bereich hinzunehmende Ausprägung der Handlungsfreiheit. Ein grundsätzliches Verbot des Rauchens auf dem Balkon oder in einer Wohnung würde die Handlungsfreiheit des rauchenden Miteigentümers unzulässig einschränken (vergleiche Beschluss des LG

München vom 31.07.2008, 1 S 1925/08).

Ein zeitlich eingeschränktes Unterlassungsgebot kommt nur dann in Betracht, wenn das Verhalten der Beklagten dazu führt, dass die Klägerin über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird. Ein Nachteil ist dabei jede nicht ganz unerhebliche konkrete und objektiv nachweisbare Beeinträchtigung. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Es besteht jedoch kein Anspruch, soweit das unvermeidliche Maß der Beeinträchtigung nicht überschritten wird. Unvermeidbar sind dabei auch Beeinträchtigungen, die sich aus dem Zusammenleben von Menschen, aus deren Gewohnheiten und Eigenschaften ergeben.

Daraus folgt im vorliegenden Fall, dass die Klägerin nicht verlangen kann, dass überhaupt kein Rauch mehr aus der Wohnung oder von dem Balkon der Beklagten dringt. Dass in einem gewissen Umfang Geruchsmissionen durch die Gewohnheiten der Beklagten hervorgerufen werden ist unvermeidbar.

Soweit die Beklagte aber beansprucht, dass es ihr völlig frei stehe, zu welchen Uhrzeiten sie lüfte, nachdem sie geraucht hat, oder zu denen sie auf ihrem Balkon raucht, übersteigt dieses Verhalten, dass in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß. Denn im Hinblick auf die Beeinträchtigungen der Klägerinnen ist es der Beklagten ohne weiteres zuzumuten, ihr Verhalten darauf abzustellen, dass es nicht zu den Beeinträchtigungen der Klägerin kommt.

Die Beweisaufnahme hat den Sachvortrag zu den Beeinträchtigungen der Klägerin bestätigt. Zwar konnten die Zeugen keine Angaben dazu machen, zu welchen Tageszeiten die Beklagte im Einzelnen raucht oder dass sie ununterbrochen raucht. Darauf kommt es jedoch nicht an. Die Zeugin konnte den Zigarettengeruch in der Wohnung der Klägerin bei jedem Besuch feststellen. Sie war sich auch sicher, dass die Klägerin selbst nicht raucht. Das Gericht geht deshalb davon aus, dass der in der Wohnung der Klägerin durch die Zeugin wahrgenommene Zigarettengeruch von außen in die Wohnung dringt. Das Gericht geht weiter davon aus, dass der Zigarettenrauch aus der Wohnung der Beklagten die Ursache für den Geruch in der Wohnung der Klägerin ist.

Die Inaugenscheinnahme der Lichtbilder hat tatsächlich erbracht, dass die Balkonunterseite der Klägerin oberhalb der Fenster der Beklagten dunkel verfärbt ist. Dies ist nicht entscheidungserheblich. Denn es ist unstrittig, dass die Beklagte raucht.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Den Streitwert hat das Gericht geschätzt, § 3 ZPO.