

Wo viel Rauch ist... Neun Gerichtsurteile zum Thema Schornstein und Feuerstelle

Nur wenige Beeinträchtigungen von außen empfinden Nachbarn als unangenehmer, als wenn Rauch auf ihr Grundstück oder in ihre Wohnräume dringt. Außerdem können durch falsch eingestellte Kaminanlagen größte gesundheitliche Gefahren entstehen. Deswegen gibt es in diesem Bereich strenge gesetzliche Vorschriften. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zusammen – von der Gestattung eines Kaminanschlusses innerhalb einer Eigentümergeinschaft bis zu den Anforderungen an einen Holzofen.



Eigentlich ist er ja der Glücksbringer, aber manchmal spielt das Leben eben anders. Foto: Gerd Warda

Kaminfeuer, wie oft?

Das Argument, ein Kamin werde nur höchst selten genutzt, bewahrt einen Immobilienbesitzer nicht vor der Kehrpflicht. Das musste ein Betroffener erfahren, der behauptete, den Kamin lediglich zwei bis drei Mal pro Jahr in Anspruch zu nehmen. Eine jährliche Reinigung hielt er deswegen für unnötig. Doch das **Verwaltungsgericht Baden-Württemberg (Aktenzeichen 6 S 1089/07)** sah das anders. Die Juristen bestätigten eine Zwangsgeldandrohung in Höhe von 500 Euro, falls der Mann den zuständigen Schornsteinmeister seine Anlage nicht prüfen und kehren lasse.

Asche in den Müll

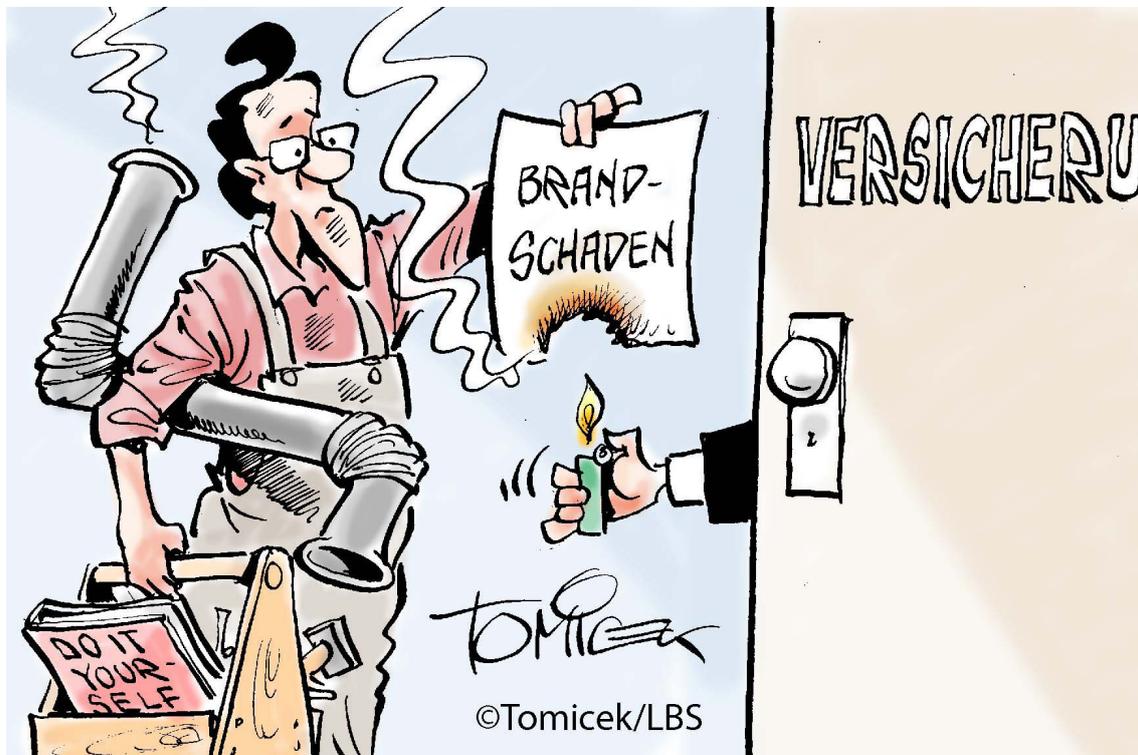
Mieter dürften sich im Regelfall darüber freuen, wenn ihnen der Eigentümer eine Wohnung mit offenem Kamin zur Verfügung stellt. Doch dieser geht damit auch ein gewisses Risiko ein. Im konkreten Fall entsorgte ein Besucher des Mieters 20 Stunden alte Asche in einem Mülleimer – und verursachte dadurch einen Brandschaden. Das **Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 209 C 456/15)** ging von einem fahrlässigen Verhalten aus, für das der Eigentümer hafte, denn er habe ja durch das Einrichten des Kamins auch eine erhöhte Betriebsgefahr geschaffen. Hier sei die Instandsetzungspflicht des Vermieters für das vermietete Objekt entscheidend.

Wie oft darf „gefegt“ werden?

Der „Segen“ für einen Kamin und dazugehörige Anlagen erfolgt durch den sogenannten „Feuerstättenbescheid“. Dabei handelt es sich um einen Verwaltungsakt, der die Unbedenklichkeit der Einrichtung bestätigt bzw. erforderliche Maßnahmen festlegt. Ein Immobilienbesitzer wurde dazu verpflichtet, Schornsteinfegerarbeiten künftig zweimal jährlich und nicht mehr nur einmal durchführen zu lassen. Der Betroffene war damit nicht einverstanden. Das **Niedersächsische Obergerverwaltungsgericht (Aktenzeichen 8 LB 165/12)** entschied, eine solche Änderung im Feuerstättenbescheid könne nur nach einer konkreten Schau oder auf der Grundlage der Daten des Kehrbooks erlassen werden. Die letzte Schau liege aber schon zwei Jahre zurück.

Oh, der Kamin raucht aber..

Gelegentliche, höchst seltene Beeinträchtigungen durch den Rauch eines Kaminofens sind durch die Nachbarn hinzunehmen. Wenn ein Sachverständigengutachten nachweist, dass überhaupt nur in 2,9 Prozent aller vorstellbaren Windsituationen eine Geruchsbelästigung auftritt, dann kann man nach Überzeugung des **Oberlandesgerichts Oldenburg (Aktenzeichen 2 U 13/99)** nicht von einer gravierenden Störung sprechen. Weitere Maßnahmen wie bestimmte Betriebszeiten sind deswegen bei einer solchen Ausgangslage nicht nötig.



Ofen nur vom Fachmann

Gerade weil von Kaminen und dazugehörigen Öfen eine so große Gefahr ausgehen kann, sollte man sich unbedingt von Fachleuten beraten lassen. Ein Hausbesitzer tat das nicht, baute eigenständig in seiner Küche einen Ofen ein, verlegte die Rohre selbst und ließ seine Arbeit am Ende auch nicht von Experten begutachten. Das Rohr überhitzte, es entstand ein Brand. Die Gebäudeversicherung musste nach Ansicht des **Oberlandesgerichts Celle (Aktenzeichen 8 U 40/09)** wegen grober Fahrlässigkeit des Hausbesitzers nicht haften.

WEG und Kamin

Offene Kamine sind gefragt. Es kommt deswegen durchaus vor, dass Wohnungseigentümer in einem Haus den Wunsch nach einem nachträglichen Einbau hegen und einen entsprechenden Antrag in der Versammlung stellen. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 485 C 14426/12)** stellte in einem Urteil klar, es handle sich hier um eine bauliche Veränderung, der alle Eigentümer zustimmen müssen. Aus Gründen der

Gleichbehandlung sei es auch nötig, dass alle Mitglieder der Gemeinschaft die Chance auf einen solchen Kaminzugang hätten bzw. ein Ausgleich für die fehlende Möglichkeit der Kaminnutzung gewährt werde.

Erst die Eigentümerversammlung fragen

Wer einfach einen Außenkamin errichtet, ohne die dafür nötige Mehrheit in der Eigentümerversammlung zu haben, der kann zum Rückbau verpflichtet werden. Die Mitglieder der Gemeinschaft müssen keinerlei Emissionen ertragen, die von einer solchen Anlage ausgehen. Auch eine Kürzung des ursprünglich geplanten Kamins und ein Anstrich zur optischen Verschönerung ändern nach Meinung des **Landgerichts Karlsruhe (Aktenzeichen 11 S 61/09)** nichts an der grundsätzlichen Unzulässigkeit des Objekts.

Ofen nach Vorschrift

Letztlich ausschlaggebend für den Betrieb eines Holzofens ist die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen. Sind diese erfüllt, hat ein Nachbar, der sich belästigt fühlt, wenig Aussichten auf Abhilfe. Wenn sich der Betreiber des Ofens an die Vorschriften halte, so das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen I A 10876/09)**, dann liege es am Nachbarn, darüber hinaus gehende Maßnahmen zu seinem Schutz zu ergreifen. Die gewünschte Anordnung zur Stilllegung könne man jedenfalls nicht erlassen

Dreimal gefegt?

Der Bezirksschornsteinfeger ist derjenige, der die Verhältnisse vor Ort am besten kennt. Wenn er bestimmte Pflichten aufgrund der tatsächlich stattgefundenen Feuerstättenschau auferlegt, dann sind diese zunächst einmal bindend. Bei dieser Gelegenheit stellte ein Schornsteinfeger eine starke Rußentwicklung im Kamin fest und ordnete deswegen eine dreimalige jährliche Reinigung an. Der Eigentümer wehrte sich dagegen, merkte an, die Feuerstätten seien stillegelegt, es reiche die einmalige Reinigung. Das Verwaltungsgericht Würzburg (Aktenzeichen W 6 K 16.557) lehnte dies ab und sprach dem Schornsteinfeger die Kompetenz zu, dies zu entscheiden.

Dr. Ivonn Kappel



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.