

Führung / Kommunikation

Hotel, Gaststätten, Bars und Imbissbuden im Wohngebiet – Neun Urteile, wenn Anwohner sich gestört fühlen

Wenn man in der Nähe von Gaststätten, Bars und Imbissbuden wohnt. Mit Kneipen, Bars und Restaurants ist es so eine Sache: Viele Menschen besuchen sie in ihrer Freizeit gerne, um sich mit Freunden zu treffen, zu feiern oder selbst nicht kochen zu müssen. Hat man sie allerdings in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, vielleicht sogar im selben Haus, dann fühlt man sich schnell von Gerüchen und Geräuschen gestört.



©Tomicek/LBS

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS bietet in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte, die sich mit dieser Problematik befassen. Da geht es unter anderem um eine bisher saisonal betriebene Wirtschaft, die plötzlich ganzjährig betrieben werden soll – und um die Frage, wie viele Betten ein neu eröffnetes Hotel haben darf, um noch als „klein“ und damit den Nachbarn zumutbar zu gelten.

Ein Gastronom war noch nicht im Besitz der nötigen behördlichen Genehmigungen, eröffnete aber trotzdem schon mal sein Restaurant. Das stieß – wie zu erwarten – auf Proteste. Als er deswegen zur Rede gestellt wurde, entgegnete er, es handle sich lediglich um einen „Probetrieb“, der ja wohl trotz fehlender Dokumente erlaubt sein müsse. Das Verwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen VG 4 L 1113.16) sah das ganz anders. Dem Gaststättengesetz sei der Begriff „Probetrieb“ fremd. Wer seinen Kunden Speisen und Getränke verabreiche, der habe schlicht seinen Betrieb aufgenommen. Mieter bewohnten ein Haus, in dem sich gleich drei Restaurants befanden (arabisch, indisches, türkisch) und in dessen unmittelbarer Umgebung

Gaststätten mit insgesamt 1.500 Sitzplätzen vorhanden waren. An die Nutzung des zur Straße gelegenen Balkons war zu den Stoßzeiten kaum zu denken. In einem Prozess musste geklärt werden, ob das zu einer Mietminderung berechtigt. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 6 C 239/03) vertrat diese Meinung und hielt 20 Prozent Minderung für angemessen. Die Belästigung durch Geräusche, Essensgerüche und die Abzugsanlage sei erheblich, zumal sich die Straße „erst in den letzten Jahren von einer ruhigen Wohnstraße zu einer sogenannten Szenegegend entwickelt“ habe.

Wer allerdings in ein Viertel zieht, das schon zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses für seine reichhaltige (und lautstarke) Gastronomie bekannt ist, der kann anschließend dem Eigentümer die Geräuschbelästigung nicht zum Vorwurf machen. Er wusste ja Bescheid. In solchen Fällen spricht man von „Ortsüblichkeit“, wie das Amtsgericht Köpenick (Aktenzeichen 12 C 44/06) feststellte. Konkret hatte sich das Zivilverfahren um den Lärm gedreht, der von einem Restaurantschiff und von einer Veranstaltungshalle ausging. Wörtlich hieß es im Urteil: „Die Rücksichtslosigkeit im Umgang in einer Stadt wie Berlin miteinander mag man beklagen, sie ist aber in der Innenstadt Berlins eine ortsübliche Belästigung (...).“

Soll in einem Gebiet, das durch reine Wohnnutzung geprägt ist, ein Beherbergungsbetrieb eröffnet werden, dann ist dessen Verträglichkeit mit der ruhigen Quartiersnachbarschaft gründlich zu prüfen. Als zumutbar gilt in der Regel nur ein „kleines“ Hotel. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Ak-

tenzeichen 3 S 2420/14) kam in einem Prozess zu dem Ergebnis, dass die Bettenzahl deutlich unter den geplanten 17 Betten liegen müsse, um die Erfordernisse für eine Genehmigung zu erfüllen. Hier war es beabsichtig gewesen, Übernachtungsmöglichkeiten für Monteure zu schaffen.

Nachbarn sollten allerdings auch nicht überempfindlich sein. Wenn die Errichtung eines gastronomischen Betriebes kaum schädliche Auswirkungen hat, dann müssen sie es hinnehmen. So war in einer Innenstadtlage die Umwandlung eines ehemaligen Bunkers in ein Café und ein privates Bildungsinstitut mit Tiefgarage geplant. Eine Lärmstudie ergab, dass für die Umgebung keine unzumutbare Belastung zu erwarten sei. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (Aktenzeichen 5 L 697/11) sah deswegen keinen Grund, warum die Genehmigung verweigert werden sollte. Café und Institut fügten sich in die Umgebung ein.

Unter einer „Straußwirtschaft“ versteht man einen gastronomischen Betrieb, der nicht ganzjährig, sondern nur saisonal betrieben wird. Ein Winzer hatte eine Genehmigung für ein solches Lokal, in dem er vier Monate im Jahr selbst erzeugten Wein ausschenken durfte. Im Laufe der Zeit plante er aber mehr und beabsichtigte den Ausbau seiner Vinothek mit „Straußwirtschaft“ zu einem vollwertigen Restaurant. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 943/12.NW) wies das zurück. Der Winzer habe trotz bestehender Gastronomie keinen Anspruch darauf, dass ihm die Nutzungsänderung genehmigt werde, wenn dem von Seiten der Behörden baurechtliche Probleme entgegenstehen.

Wenn in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft ein Geschäftsraum im Erdgeschoss als „Laden“ ausgewiesen ist, dann erlaubt das nicht jede Art von Nutzung. Die Eigentümer befanden mehrheitlich, ein Pizza- und Dönerverkauf erfülle diese Kriterien nicht, da erhebliche Geruchs- und Geräuschbelästigungen zu erwarten seien. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 483 C 2983/14 WEG) schloss sich dieser Meinung an. Unter dem Begriff „Laden“ sei ein Geschäftsraum zu verstehen, in dem Waren angeliefert und verkauft, aber nicht Speisen zubereitet würden.



Was aber ist mit einer Imbissbude, die sich zwar nicht innerhalb des Hauses, aber in acht Metern Entfernung dazu befindet? Dann muss geprüft werden, welche Auswirkungen dieser Schnellimbiss auf die Anwohner hat. In einem Fall aus Niedersachsen ergab eine Studie, dass in etwa 10 bis 16 Prozent der Jahresstunden bei geöffneten Fenstern die Abluft der Imbissbude wahrzunehmen sei. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg (Aktenzeichen 1 LB 259/04) hielt das für eine zu starke Störung. Die Eigentümer hatten damit argumentiert, dass die Wohnungen künftig schwieriger zu vermieten seien, ein Mieter habe deswegen sogar schon gekündigt.

Die Errichtung eines Biergartens kann mit der Wohnruhe eines Viertels unvereinbar sein – zumindest dann, wenn es sich um einen ungewöhnlich großen Gastronomiebetrieb handelt. In Düsseldorf plante ein Unternehmer mit bis zu 200 Plätzen für diesen Biergarten. Insbesondere in den Abendstunden, nach Feierabend, wäre mit Lärmelästigungen für die Nachbarn zu rechnen gewesen. Das schien dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 9 K 2466/07) nach der Beweisaufnahme und eines Ortstermins ein zu massiver Eingriff in die Rechte der Anwohner. Es handle sich um „unzumutbare Immissionen“ in einer „ganz überwiegend wohntypisch“ genutzten Umgebung.

Dr. Ivonn Kappel