

Forum-Gewerberecht | Gaststättenrecht | Geruchsbelästigung durch Bäckerei /
Cafè

Autor	Beitrag
rnschmid 01.12.2010 17:42	Hallo miteinander - ich bin richtig froh, dass ich diese Website gefunden habe (durchsuche seit Tagen das Internet nach Informationen) ... Mein Problem: Ich habe vor einem Jahr ein Brautmodengeschäft (handle also mit sehr empfindlicher, teurer Textilware) im ersten Stock eines Büro-/Ladengebäudes eröffnet. Damals war unter mir noch ein Blumengeschäft. Nun hat vor zwei Monaten eine Bäckerei/Cafè im ehemaligen Blumengeschäft geöffnet. Bei Voranfragen wegen evtl. Gerüchen sagte mir der Vermieter sowie der neue Mitmieter, dass er nichts selbst backe sondern alles fertig anliefere (hat mehrere Filialen). Ich müsse keinerlei Gerüche befürchten, es gäbe nur ganz normale Raumluft bei ihm. Geruchsaufkommen hat er mehrmals abgestritten und nie erwähnt, dass er auch warme Speise anbieten wird. Nun entpuppte sich seine Bäckerei/Café aber zu 3/4 als Imbiss-Speisegaststätte (mit Alkoholausschank), nur ca. 1/4 ist eine Backwarenecke (das war dem Vermieter so vorher auch nicht bekannt). Seither habe ich jedenfalls Gerüche im Geschäft, zu den unterschiedlichsten Zeiten und unterschiedlich intensiv (wohl auch durch die schlechte Bauweise des Hauses (Fachwerkbau). Statt nur warmgehaltene Speise anzubieten, die er anliefert, wird diese in Pfannen, Grillvorrichtungen usw. frisch aufgewärmt/angebrutzelt (also nicht etwa in der Mikrowelle aufgewärmt oder nur in Warmhaltebehältern aufbewahrt). Dadurch entstehen Gerüche wie bei frischer Zubereitung. Ebenfalls ist durch das Bauamt vor Ort bei einer Überprüfung festgestellt worden, dass er keinesweg nur angelieferte Speise auftischt, sondern teilweise auch frisch zubereitet (z.B. Spiegelei mit Speck, Würste usw.). Der Betreiber muss nun prüfen lassen, ob diese Art der Speise über ein Café abgedeckt ist und einen Nachantrag stellen mit evtl. verstärkten Auflagen zur Vermeidung von Gerüchen. Da meine Kleider tagtäglich (auch sonntags) von 06:00 - 19:00 Uhr Gerüchen ausgesetzt sind, ist meine Sorge, was geschieht, wenn trotz evtl. neuer Auflagen das immer noch nicht zufriedenstellend in den Griff zu bekommen ist? Fragen: 1) Habe ich Chancen, einen Rechtsstreit zu gewinnen? Kann man das Anbieten von gewisser warmer Speise oder die Art der Erwärmung gerichtlich untersagen lassen? Die Geruchsbelästigung ist für mich absolut geschäftsschädigend. 2) Das Bauamt ist sich nicht sicher, ob das Aufwärmen von Speisen, so wie es die Bäckerei macht (Grill, Pfannen usw.) bereits ebenfalls eine "Zubereitung" darstellt. Da hier ja ganz offensichtlich intensivere Gerüche anfallen als in der Mikrowelle. Darf das ein Café so betreiben? 3) Ich mache mir große Sorgen um meine Ware, mein Geschäft. Wo kann ich nachlesen, was einem Café erlaubt ist und was nicht? Es wäre schön, wenn ich hierzu Meinungen und Auffassungen lesen könnte. Vielen Dank schon einmal. rnschmid

Autor	Beitrag
Paradamus 18.09.2011 15:23	Hallo! Ich hänge mich hier an den Beitrag mal kurz mit an. Ich wohne im DG in einem Mietobjekt mit Wohnungen und Gewerberäumen. Im Erdgeschoß wurde einige Jahre eine Metzgerei betrieben. Nun ist ein Asia-Imbiss in die Räume eingezogen und es kommt zu erheblichen Geruchsbelästigungen. Es ist zwar eine Ablüftung vorhanden, jedoch bläst diese im Erdgeschoß direkt aus der Wand hinaus und die Gerüche ziehen dann bei mir in die Wohnung. Ebenfalls ziehen die Gerüche über das Treppenhaus in meine Wohnung. Mit dem Betreiber lässt sich nicht reden, er verweist auf den Vermieter der Räumlichkeiten. Welche Behörde ist hier in Bayern der zuständige Ansprechpartner? Obliegt die Änderung von Gewerberäumen von einer reinen Metzgerei in einen Imbiss mit Sitzplätzen (keine Gästetoiletten vorhanden) bestimmten Auflagen? Vielen Dank schon mal! MfG
AföO 19.09.2011 14:25	Moin, grundsätzlich dürfen hier keine Rechtsberatungen stattfinden. @rnschmid: Ich würde mal bei der zuständigen Gaststättenbehörde nachfragen (Bauamt ist da eher die falsche Adresse), ob für den Betrieb eine gültige Gaststättenerlaubnis vorliegt. Wenn vorher ein Blumenladen drin war, muss es hierzu mit Sicherheit eine Nutzungsänderung im Bauverfahren (hier ists das Bauamt zuständig) gegeben haben. Aber nicht anonym, da das nicht wirklich gut ankommt bei den Behörden. Man muss ja jemanden anhören können, den es betreffe, sonst hängt man mit Begründungen etwas in der Luft. Wegen dem Rechtsstreit, wie oben schon gesagt, einen Anwalt des Vertrauens fragen. Beim Umweltamt Abteilung für Immissionsschutz kannst du dich auch einmal erkundigen. @ Paradamus: Gleiches gilt im Prinzip für dich. Grüße aus dem Süden
Kay Löffler 19.09.2011 20:39	Auf der Seite der Stadt Stuttgart ist das schön beschrieben: "... Wenn es keine konkreten öffentlich-rechtlichen Grundlagen gibt, kann das Amt für Umweltschutz (Anmerkung: oder eine andere Behörde) nicht helfen. Konflikte und Ansprüche sind im Wege der Privatklage durchzusetzen. Als Nachbar steht Ihnen nach den §§ 906 und 1004 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein Unterlassungsanspruch zu, wenn Sie durch den Geruch und Rauch in der Nutzung Ihres Grundstückes bzw. Ihrer Wohnung wesentlich beeinträchtigt werden. Die Beurteilung obliegt dann letztendlich dem Richter..." Also: Ist behördlich alles in Ordnung (sei es baurechtlich, lebensmittelrechtlich, gewerberechtlich) bleibt tatsächlich immer noch der Weg zum Rechtsanwalt, um seine Ansprüche nach dem BGB durchzusetzen, wenn -wichtig!- eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt. Die zu beweisen kann schwierig sein, aber sicherlich hilfreich ist eine Listenführung, wann konkret wie lange es nach was gerochen hat und wer das als Zeuge bestätigen kann. Viel Glück wünscht Kay Löffler aus dem flachen Bergheim

Autor	Beitrag
Kay Löffler 19.09.2011 20:40	Und: Sorry rnschmid, für die späte Beantwortung Deiner Anfrage. Ich hoffe, wir konnten noch helfen. Hier der interessante http://www.stuttgart.de/item/show/52183 der Stadt Stuttgart. und der Text: Zitat: Geruch "...durch Anlagen Auslöser für Geruchs- und Rauchsbelästigungen können beispielsweise fehlende bzw. defekte Abluftanlagen sein, die zur ordnungsgemäßen Abluftführung einer Bäckerei, eines Supermarktes, einer Metzgerei etc. notwendig sind. Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) handelt es sich hierbei um sogenannte nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die zum Teil auch baurechtlich genehmigt sein können. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Nach § 22 BImSchG sind diese so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Aber auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen können ursächlich für eine Geruchs- und Rauchbelästigung sein. In solchen Fällen wird zusätzlich überprüft, ob die Anlage (Maschine etc.) genehmigungskonform betrieben wird. Für den Betrieb immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen ist ebenfalls der Stand der Technik maßgebend (§ 3 Abs. 6 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die Geruchsimmissionsrichtlinie. In Abhängigkeit von den topografischen Verhältnissen und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung kann eine zu geringe Höhe eines Kamins oder eines Abluftrohres oder eine zu geringe Austrittsgeschwindigkeit des Abgases (wegen zu geringer Temperatur oder eines zu großen Querschnitts) die Ursache für Belästigungen sein."

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge: