



**Boris Schwartz**  
Vertreter der Referentin

Über die BA Geschäftsstelle Ost  
an die Vorsitzende des Bezirksausschusses  
17 - Obergiesing-Fasangarten  
Frau Carmen Dullinger-Oßwald  
Friedenstraße 40  
81660 München

10.08.2025

**Geruchsbelästigung durch Dönerimbiss**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07795 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten vom 13.05.2025

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,

der o.g. Antrag wurde uns vom Direktorium mit der Bitte um weitere Bearbeitung zugeleitet; er bezieht sich auf ein Geschäft der laufenden Verwaltung i. S. d. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 12 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung.

Mit diesem Antrag bittet der BA 17 - Obergiesing-Fasangarten das Kreisverwaltungsreferat (KVR), das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission (LBK) sowie das Referat für Klima und Umweltschutz (RKU), eine Überprüfung des gewerblichen Betriebs des Dönerimbisses in der Schlierseestraße ■■■ hinsichtlich der anhaltenden und erheblichen Geruchsbelästigung vorzunehmen. Dabei sind insbesondere die technischen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die baulichen Gegebenheiten der Abluftanlage zu prüfen.

In der Begründung zu diesem Antrag wird u.a. ausgeführt, dass eine Zahnarztpraxis sowie Mieter und Mieterinnen, die im selben Objekt direkt über dem Imbiss wohnen bzw. arbeiten, stark von Geruchsbelästigungen betroffen sind. Diese haben bereits mehrfach versucht, mit dem Betreiber des Gewerbebetriebs Kontakt aufzunehmen, um ihn zu entsprechenden Maßnahmen zu bewegen und so eine Reduzierung der Geruchsbelästigungen herbeizuführen.

Trotz dieser Bemühungen kommt es täglich zu intensiven Essensgerüchen, die sich im Treppenhaus und den Praxisräumen ausbreiten. Die Belästigungen finden schon seit mehr als fünf Jahren statt, und es besteht der Verdacht, dass die verwendete Abluftanlage im Imbiss nicht ausreichend gewartet wird oder technisch unzureichend ist. Die anhaltende Geruchsbelästigung wird von den Beschwerdeführer\*innen als schädliche Umwelteinwirkung nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) betrachtet.

Zu diesem Antrag kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Bei dem genannten Dönerimbiss handelt es sich um einen gaststättenrechtlich genehmigungsfreien Betrieb. Die Tatsache, dass die Örtlichkeit baurechtlich als Café genehmigt wurde, jedoch tatsächlich als Dönerladen genutzt wird, stellt aus Sicht der LBK keine neue Nutzung dar. Deshalb gibt es im vorliegenden Fall keine Grundlage für ein bauaufsichtliches Einschreiten.

Die anhaltende Geruchsbelästigung wird von den Beschwerdeführern\*innen als schädliche Umwelteinwirkung nach § 22 BImSchG betrachtet. Diese Argumentation wird vom Referat für Klima- und Umweltschutz nachvollzogen. Es kann jedoch aus rechtlichen Gründen dennoch nicht tätig werden.

Die Sachverhaltsprüfung ergab, dass immissionsschutzrechtliche Belange zwar berührt sind, der Anlagenbetreiber und die betroffenen Beschwerdeführer\*innen aber entweder Mitglieder einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) sind oder Objekte der WEG nutzen. Alle beteiligten Parteien sind Mieter\*innen oder Eigentümer\*innen von Wohnungen und Praxisräumen oder des Dönerimbisses im selben Gebäude.

Rechte und Pflichten der verschiedenen Eigentümer\*innen werden in erster Linie durch die zwischen den Wohnungseigentümer\*innen geltenden besonderen Vereinbarungen und Beschlüssen bestimmt. Konflikte zwischen den Miteigentümer\*innen sind daher grundsätzlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu lösen. Innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer\*innen ein und desselben Grundstücks bestehen keine öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzansprüche. Dies gilt auch gegenüber Störungen, die ein nicht zur Eigentümergemeinschaft gehörender Dritter, also z. B. der/die Mieter\*in eines im Sondereigentum stehenden Gewerbebetriebes desselben Grundstücks, verursacht.

Bestehen vertragliche Beziehungen im Innenverhältnis der Kontrahenten (z. B. Mieter\*in gegen Vermieter\*in bei Störungen durch andere Mieter\*innen), sollen diese Ansprüche vorrangig privatrechtlich durchgesetzt werden. Die Beschwerdeführer\*innen können ihre Nachbaransprüche nach §§ 906, 1004 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geltend machen.

Somit besteht keine rechtliche Grundlage für weitere behördliche Ermittlungen. Die Beteiligten sind in daher auf die zivilrechtlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu verweisen.

Aufgrund des Privatrechtsvorrangs fällt daher auch die Überprüfung der Geeignetheit und Dimensionierung der Abluftanlage nicht in den Zuständigkeitsbereich des RKU. Diese

Überprüfung müsste ebenfalls von der WEG selbst durchgeführt werden oder sie könnte sich ggf. eines geeigneten Gutachterbüros bedienen.

Die im Antrag erwähnte Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) dient der Sicherheit und dem Schutz der Gesundheit von Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten. Ihr Vollzug obliegt dem Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Oberbayern, Dienststelle Heßstraße 130, Dezernat G 11 Arbeitszeitschutz, Arbeitsstätten, Lärm und Vibration, Telefon +49 (0)89 2176-1261, Fax +49 (0)89 2176-3103, E-Mail: [gewerbeaufsichtsamt@reg-ob.bayern.de](mailto:gewerbeaufsichtsamt@reg-ob.bayern.de).

Der BA-Antrag 20-26 / B 07795 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten vom 13.05.2025 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Boris Schwartz  
Vertreter der Referentin