

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Freier Rauch für freie Mieter

Kaum eine mietrechtliche Streitigkeit erlangte in den letzten Jahren soviel mediale Aufmerksamkeit wie der Rechtsstreit einer düsseldorfer Vermieterin gegen ihren kettenrauchenden Mieter.

Sogar der Bundesgerichtshof musste sich mit dem Fall befassen, der mit der soeben veröffentlichten zweiten Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf nun abgeschlossen sein dürfte (vgl.: LG Düsseldorf, Urt. v. 28.9.2016 – 23 S 18/15).

Der Fall:

Mieter M bewohnt seit Jahrzehnten die von Vermieterin V in Düsseldorf angemietete Wohnung im Dachgeschoss. M ist Kettenraucher, wobei er nach Auffassung der V seine Aschenbecher nicht hinreichend oft leert und auch seine Wohnung nicht genügend lüftet. Zudem gelange, wenn V seine Wohnungstür geöffnet halte, unerträglicher und gesundheitsgefährdender Zigarettenqualm und -geruch in das Treppenhaus. Andere Mieter würden empfindlich gestört. Dies nimmt V zum Anlass, das Mietverhältnis wegen einer schuldhaften und unzumutbaren Vertragsverletzung durch M fristlos zu kündigen.

Das Problem:

Gehört exzessives Rauchen heutzutage überhaupt noch zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung?

Hängt es davon ab, ob im Inneren geraucht wird oder etwa auf dem Balkon?

Und wenn ja, ab wann wird durch starkes Rauchen die Zumutbarkeitsgrenze für andere Bewohner im Hause überschritten? Wer trägt die Beweislast im Prozess?

Die Entscheidung des LG Düsseldorf:

Nachdem das Amtsgericht der Räumungsklage stattgegeben hatte, urteilte die zu-

nächst mit dem Fall befasste 1. Kammer des Landgerichts Düsseldorf, dass das Verhalten des M eine so erhebliche Störung des Mietverhältnisses darstelle, dass die Kündigung nach mehrfacher Abmahnung gerechtfertigt gewesen sei.

Daraufhin legte der Mieter M die (vom Landgericht Düsseldorf zugelassene) Revision zum BGH ein, welcher die Sache zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an die 23. Kammer des Landgerichts zurückverwies (vgl.: BGH, Urt. v. 18.2.2015 – VIII 186/14).

Unter Beachtung der im o.g. Urteil geäußerten Rechtsauffassung des BGH wies das LG Düsseldorf letztlich die Räumungsklage mit der Begründung ab, dass das Rauchen in der eigenen Wohnung zur grundrechtlichen geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit gehört.

Wegen des verfassungsrechtlichen Kerngehalts der Nutzung der eigenen Wohnung müssen an die Prüfung der Kündigungsvoraussetzungen besonders strenge Anforderungen gestellt werden.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses kann mit Blick hierauf wegen Rauchens nur erfolgen, wenn der Mieter abgemahnt wurde und er durch sein Rauchverhalten das Gebot der Rücksichtnahme erheblich und vermeidbar verletzt.

Ob dies vorliegt, muss der kündigende Vermieter auch beweisen, woran es vorliegend mangelte.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung des LG Düsseldorf zeigt zum einen, dass heutzutage Angelegenheiten durch Gerichte geklärt werden müssen, die früher auf nachbarlich-mitmenschlicher Ebene abgehandelt werden konnten. Zum anderen zeigt eine Entscheidung des V. Senats zum Rauchen in

Wohnungseigentumsanlagen (BGH, Urt. v. 16.1.2015 – V ZR 110/14) auf, wie solche Konflikte nach Auffassung der Gerichte zu lösen sind.

Der Vermieter hat in solchen Fällen eine Regelung über bestimmte Rauchzeiten sowie rauchfreie Zeiten herbeizuführen, die sowohl den berechtigten Interessen der Nichtraucher als auch den Bedürfnissen der Raucher entgegenkommt.

Ein Rauchverbot für Gemeinschaftsflächen kann im Mietvertrag verankert werden (Treppenhaus, Flur, Kellergänge, etc.). Ein Rauchverbot für die Mietwohnung selbst kann indes nach h. M. im Rahmen eines Formularmietvertrags nicht wirksam vereinbart werden. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht