

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Raucher - Was nun?

Es gibt immer wieder Nachfragen von Vermietern, was sie tun können, wenn ein Kettenraucher die Wohnung angemietet hat und sich insbesondere die Beschwerden von Mitbewohnern im Haus wegen Qualm im Treppenhaus oder auf dem Balkon häufen. Der folgende Beitrag soll hierzu Aufklärung bringen.

1. Raucherfrage in der Selbstauskunft:

Es liegt im Interesse des Vermieters, hinsichtlich der Frage, ob der Mieter Raucher ist, eine vorvertragliche Information einzuholen und den Mieter zu veranlassen, diese Frage in einem Selbstauskunftsformular zutreffend zu beantworten. Raucht der Mieter in der Wohnung, so hat dies in der Regel erhebliche Auswirkungen auf deren Zustand. Auch sind Probleme mit anderen, nichtrauchenden Mitbewohnern in einem Mehrfamilienhaus zu befürchten.

Andererseits steht das Interesse des Mieters am Schutz sämtlicher Daten seiner Privatsphäre einer Auskunft entgegen. Nach Art. 5 und 6 DS-GVO ist die Erhebung personenbezogener Daten nur zulässig, soweit dies der Zweckbestimmung des Vertragsverhältnisses dient und zur Wahrung berechtigter Interessen erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze mag zwar ein Interesse des Vermieters vorhanden sein, eine Wohnung nur an Nichtraucher zu vermieten. Dennoch dürfte die Nicht- bzw. Falschbeantwortung der Frage keine Konsequenzen in Form einer Kündigung des Mietverhältnisses nach sich ziehen.

Es bleibt zu berücksichtigen, dass dem Vermieter Schadenersatzansprüche gegen den Mieter zustehen, wenn dieser durch

das Rauchen erhebliche Schäden in der Wohnung verursacht. Zudem kann er kündigen, soweit andere Mieter durch das Rauchen gestört werden.

2. Rauchverbot in AGB und Individualvereinbarung:

Ist ein Rauchverbot in einem Wohnungsmietvertrag so vereinbart, dass die Regelung nicht zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt, sondern die Klausel von vornherein für eine Mehrzahl von Verträgen von Vermietern vorformuliert worden ist, liegen Allgemeine Geschäftsbedingungen vor. Hier gilt aber, dass eine solche Vertragsklausel unwirksam ist, wenn sie den Betroffenen, hier also den rauchenden Mieter, entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligt (§ 307 I BGB).

Die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters nach § 535 I BGB beinhaltet, dass der Mieter die Mieträume in jeder Hinsicht in seinem Sinne nutzen darf. Dem widerspricht ein generelles, einseitig in einen Mietvertrag aufgenommenes Rauchverbot. Eine solche AGB-Klausel ist daher unwirksam mit der Folge, dass sich der Vermieter hierauf gegenüber dem rauchenden Mieter nicht berufen kann.

Zwar gelten die Grundsätze des § 307 BGB für eine mit dem Mieter ausgehandelte Vereinbarung nicht. Dennoch ist auch eine solche Individualvereinbarung an § 242 BGB zu messen und kann im Einzelfall gegen Treu und Glauben verstoßen und unwirksam sein. Der BGH hat eine das Rauchen einschränkende Vereinbarung für wirksam erachtet, wenn das Rauchen an bestimmten Orten und / oder zu bestimmten Zeiten verboten wird.

3. Beeinträchtigung von Mitmietern bzw. Mitbewohnern im Haus:

Es wird meist so sein, dass ein Raucher die Geruchsbeeinträchtigungen und die Wirkungen des Passiv-Rauchens nicht (mehr) wahrnimmt. Raucht er jedoch z. B. bei offenem Fenster oder im Treppenhaus bzw. lüftet er seine Wohnung in das Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses, sind objektiv andere Mieter hiervon betroffen. Hierbei kann es vorkommen, dass diese die Miete wegen eines sog. Umfeldmangels ihrer Wohnung mindern oder den Raucher auf Unterlassung in Anspruch nehmen.

Geht man davon aus, dass Rauchen in der Wohnung auf jeden Fall erlaubt ist, und der Balkon Teil der Wohnung ist, könnte auch das Rauchen auf dem Balkon uneingeschränkt zulässig sein. Auch hier gilt, wie beim Rauchen am geöffneten Fenster oder dem Lüften der Raucherwohnung durch das Fenster, dass Beeinträchtigungen durch den Tabakrauch von anderen Mietern wahrgenommen werden können.

Der Bundesgerichtshof hat deshalb entschieden, dass die Störung eines Mieters durch den Tabakrauch eines Mitmieters, der auf dem Balkon raucht, eine verbotene Eigenmacht i. S. v. § 858 BGB darstellt. Dies gilt auch, wenn dem rauchenden Mieter dies durch seinen eigenen Vermieter gestattet worden ist. Keine verbotene Eigenmacht liegt allerdings vor, wenn der durch den Tabakrauch gestörte Mitmieter i. S. v. § 906 BGB nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung lässt sich nach zwei Kriterien bestimmen, nämlich der Intensität der Beeinträchtigung einerseits und ihrer Dauer andererseits. Ist die Beeinträchtigung durch das Rauchen des Mitmieters wesentlich, so haben betroffene Mieter einen Unterlassungsanspruch gegen den rauchenden Mieter und können auch gegenüber ihrem Vermieter die Miete nach § 537 BGB mindern.

4. Beschädigungen durch Nikotineinwirkung in den Mieträumen:

Häufiges Rauchen in einer Wohnung führt zu Nikotinablagerungen. Inwieweit dies eine übervertragliche Abnutzung der Wohnung darstellt, war von jeher umstritten.

Der BGH meinte zunächst, dass das normale, nicht exzessive Rauchen vertragsgemäß sei. Ein exzessives Rauchen liegt nur dann vor, wenn schon nach kurzer Mietzeit ein erheblicher Renovierungsbedarf zu erwarten sei. Dies könne bestehen, wenn spezielle Maßnahmen nötig sind, um einen ordnungsgemäßen Zustand der Mieträume wiederherzustellen, wie z.B. durch einen Isolieranstrich oder eine Spezialreinigung des Teppichbodens. Im Jahre 2008 revidierte der BGH seine Rechtsprechung dahingehend, dass ein Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den rauchenden Mieter wegen Beschädigung der Wohnung dann gegeben ist, wenn sich die Verschlechterungen der Mieträume nicht

mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen. Dies gilt bei Wände und Decken in der Wohnung dann, wenn mehrfache Streicharbeiten nicht mehr genügen, sondern zunächst einmal der Putz der Wände abgeschlagen, ein neuer Putz aufgetragen werden muss und die Wände und Decken erst danach neu gestrichen werden können. Bei gelb verfärbten Gurtbändern von Rollos und gelb verfärbten Kunststoffrahmen von Fenstern und vergilbten Fliesenfugen gilt dies dann, wenn die Verfärbungen auch mit einem speziellen Reinigungsmittel nicht mehr beseitigt werden können.

5. Kündigung des rauchenden Mieters:

Erhebliche Störungen anderer Mieter durch die Rauchgewohnheiten eines Mieters können eine Pflichtverletzung darstellen, die dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht und die außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt. Hierbei ist aber die Pflicht des Vermieters zur vorausgehenden Fristsetzung bzw. Abmahnung zu beachten. Auch eine ordentliche Kündigung kann in Betracht kommen, falls ein berechtigtes Interesse des Vermieters vorliegt, das Mietverhältnis zu beenden.

Sollten Sie Probleme wegen Rauchens in der Wohnung haben oder sich bereits wegen Beeinträchtigungen der Mietwohnung durch Rauchen in der Wohnung in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 05.11.2020
