

Fall des Kettenrauchers Friedhelm Adolfs

■ Eine Geruchsbelästigung durch Zigarettenrauch, die ein Mieter durch einfache und zumutbare Maßnahmen, etwa durch Lüften über die Fenster, verhindern kann, stellt unter Umständen eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten des Mieters dar.

Ob eine solche Störung im konkreten Fall des Düsseldorfer Kettenrauchers Friedhelm Adolfs gegeben war, die zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses reichte, konnte der Bundesgerichtshof (BGH) wegen fehlerhafter Beweiswürdigung der Vorinstanzen nicht abschließend klären. Der in den Medien viel beachtete Fall wurde deshalb an eine andere Kammer des Landgerichts Düsseldorf zur weiteren Aufklärung zurückverwiesen (vergleiche BGH, Urteil vom 18. Februar 2015, Az: VIII ZR 186/14).

Zuvor war der Mieter in zwei Instanzen zur Räumung seiner Wohnung verurteilt worden.

Die Vorinstanzen sahen in dem Verhalten des 76-jährigen Rentners und nach Helmut Schmidt prominentesten Raucher einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung. Denn trotz Abmahnungen habe er seine Wohnung nur unzureichend gelüftet, so dass der von ihm verursachte Zigarettenrauch in das Treppenhaus gezogen sei und dort sowie im gesamten Haus zu einer unzumutbaren und gesundheitsgefährdenden Geruchsbelästigung geführt habe. Der Vermieter eines Mehrparteienhauses müsse nicht dulden, wenn Zigarettenrauch im Treppenhaus zu einer unzumutbaren und unerträglichen Geruchsbelästigung führe. Der Schutz der körperlichen Un-



Foto: imago

versehrtheit der weiteren Mieter sei insoweit gegenüber der allgemeinen Handlungsfreiheit des Beklagten vorrangig. Das Amtsgericht Düsseldorf hatte daher der Räumungsklage stattgegeben und das Landgericht die Berufung des beklagten Mieters zurückgewiesen.

Die klagende Vermieterin hatte dem starken Raucher insbesondere vorgeworfen, er habe sein Lüftungsverhalten verändert. Zu Lebzeiten seiner Frau sei noch ausreichend über die Fenster gelüftet worden. Nunmehr halte der Witwer seine Rollläden ständig geschlossen. Dies führe jedenfalls seit anderthalb Jahren dazu, dass Zigarettenqualm aus der Wohnung in das Treppenhaus ziehe, was im Prozess unstrittig geblieben war.

Im Streitfall war dem Bundesgerichtshof allerdings eine Beurteilung nicht möglich, ob eine „nachhaltige Störung des Hausfriedens“ oder nur eine die or-

dentliche Kündigung rechtfertigende „schuldhafte, nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten des Mieters“ vorlag. Denn die vom Landgericht vorgenommene Würdigung beruhe laut BGH auf einer lückenhaften und unter Verletzung prozessualer Vorschriften erfolgten Tatsachenfeststellung.

Die Rechtsprechung ist im Wandel. Früher waren die Gerichte der Ansicht, dass man den Zigarettenqualm grundsätzlich hinnehmen muss. Das ist heute anders. Der Gesundheitsschutz hat eine andere Priorität bekommen.

Nach wie vor gilt zunächst der Grundsatz, dass Rauchen in der Wohnung als „vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache“ erlaubt ist.

Die Situation kann sich allerdings anders darstellen, wenn Dritte außerhalb der Wohnung betroffen sind. Einem anderen Mieter steht nämlich gegenüber demjenigen, der ihn in seinem eigenen Besitz durch Tabakrauch stört, grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch zu. Das gilt auch im Verhältnis von Mietern untereinander. Der Abwehrensanspruch ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil das Rauchen eines Mieters im Verhältnis zu seinem Vermieter grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört. Denn vertragliche Vereinbarungen zwischen einem Mieter und seinem Vermieter rechtfertigten nicht die Störungen Dritter.

Der Abwehrensanspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich sind. Das ist anzunehmen, wenn sie auf dem Balkon der Wohnung des sich gestört fühlenden Mieters nach dem Empfinden eines verständigen durchschnittlichen Menschen nicht als wesentliche Beeinträchtigung empfunden werden (vergleiche BGH, Urteil vom 16. Januar 2015, Az: V ZR 110/14). ■

Einladung zur Maikundgebung am 1. Mai 2015

Der Mieterverein Düsseldorf wird bei der diesjährigen Maikundgebung des Deutschen Gewerkschaftsbundes DGB mit einem Stand vertreten sein.

Nach der Premiere im letzten Jahr findet die Veranstaltung wiederum am Rheinufer (Johannes-Rau-Platz) in Düsseldorf statt. Der Mieterverein Düsseldorf lädt alle Mitglieder und Interessierten hiermit herzlich ein teilzunehmen. Er freut sich auf Ihren Besuch.



Telefonzeiten Rechtsberatung Düsseldorf

ZENTRALE Telefon 02 11/ 16 99 6-0

Rechtsberater/in	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Tel.- Durchwahl
Frau Beate Glöckler	10.00 - 11.00	10.00 - 10.30	10.00 - 11.00	-	11.00 - 12.00	02 11/1 69 96-23
Herr Norbert Gradowski	9.00 - 10.00	9.00 - 10.00	9.00 - 10.00	9.00 - 10.00	11.00 - 12.00	02 11/1 69 96-25
Frau Sabine Loscha	-	-	-	15.20 - 15.50	-	02 11/1 69 96-51
Herr Johannes Lücke	17.00 - 17.45	-	16.00 - 16.45	-	-	02 11/1 69 96-51
Herr Jürgen Neitz	-	14.40 - 15.10	-	14.40 - 15.10	-	Dienstags 02 11/1 69 96-51 Donnerstags 02 11/1 69 96-23
Herr Claus Neesemann	13.50 - 14.50	13.50 - 14.50	13.50 - 14.50	13.50 - 14.50	11.00 - 12.00	02 11/1 69 96-50
Frau Dominique Johanna Popiel	-	-	14.40 - 15.10	14.40 - 15.10	-	02 11/1 69 96-46
Frau Katinka Schackow	15.50 - 16.50	15.50 - 16.50	15.50 - 16.50	15.50 - 16.50	11.00 - 12.00	02 11/1 69 96-38
Frau Annette von Daak	15.00 - 16.00	15.00 - 16.00	-	-	11.00 - 12.00	02 11/1 69 96-48
Herr Uwe Warnecke	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	02 11/1 69 96-31
Frau Christel Zerhusen-Richert	8.15 - 9.00	8.15 - 9.00	8.15 - 9.15	8.15 - 9.00	11.00 - 12.00	02 11/1 69 96-48

Büro Ratingen Telefon 0 21 02/2 17 66

Frau Annette von Daak	-	-	14.50 - 15.50	14.50 - 15.50	-	0 21 02/2 17 66
-----------------------	---	---	---------------	---------------	---	-----------------

Büro Neuss Telefon 0 21 31/27 56 91 oder 0 21 31/27 53 86

Herr Herrmann-Josef Friederichs	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	10.35 - 11.00	10.35 - 11.35	11.00 - 12.00 außer 1. Freitag im Monat	0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86
Frau Beate Glöckler	-	15.50 - 16.20	-	-	-	0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86
Herr Michael Heinz	11.00 - 12.00	-	-	-	-	0 21 31/27 56 91 0 21 31/27 53 86

Büro Erkrath

Telefonauskünfte und Terminvereinbarungen sind
nur über die Hauptgeschäftsstelle (ZENTRALE) möglich.

Büro Grevenbroich

Telefonauskünfte und Terminvereinbarungen
sind nur über das Büro NEUSS möglich.

Stand März 2015