

Wenn es dem Nachbarn stinkt

Die Gerichte zeigen Rauchern zu Hause immer öfter Grenzen auf.

Wer etwa auf seinem Balkon qualmen will, muss sich unter Umständen an bestimmte Uhrzeiten halten

VON ANDREA NASEMANN

Rauchen in der Mietwohnung ist erlaubt. Das haben die Gerichte immer wieder klargestellt. Es gehört zur normalen Lebensführung. Das gilt auch für den mitvermieteten Balkon oder die Terrasse. Dort ist die Lage allerdings nicht ganz so eindeutig, weil andere Menschen beeinträchtigt werden. Wenn der Zigarettenqualm in die Nachbarwohnung dringt, kommt es oft zu Konflikten.

Die Gerichte haben in den vergangenen Jahren eine Kehrwende vollzogen. Seit die Gefahren des Passivrauchens deutlich belegt sind, schlagen sich die Richter immer öfter auf die Seite der Nichtraucher. Die höchste Instanz, der Bundesgerichtshof, entschied: Werden die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung beeinträchtigt, kann das Rauchen beschränkt werden. Dann müssen Kompromisse mit zeitlichen Regelungen gefunden werden. Dies erfordert das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (Urteil vom 16. Januar 2015, V ZR 110/14). Notfalls müsse dann der Richter Zeiten für einen Balkonaufenthalt im Sommer angemessen verteilen. Auch wenn sich die Geruchsbelästigung in Grenzen halte, könnten sich Nachbarn wehren – wenn sie Gesundheitsgefahren durch aufsteigende Rauchpartikel durch ein Feinstaub- und Gesundheitsgutachten belegten.

Nachdem der BGH diese neue Linie vorgegeben hatte, zogen andere Gerichte nach. Zum Beispiel in diesem Fall: Ein

Ehepaar hatte regelmäßig auf seiner Terrasse in einer Dortmunder Reihenhaussiedlung gesessen und geraucht. Dies stank den Nachbarn; sie protokollierten die Rauchzeiten penibel und gingen vor Gericht. Ihre Klage, dass sie nur noch ihre Wohnung lüften könnten, wenn sie sich mitten in der Nacht den Wecker dafür stellten, traf auf offene Ohren. Das Landgericht Dortmund entschied, dass jeder ein Recht darauf habe, rauchfrei zu wohnen. Das Rauchen auf der Terrasse stelle eine nachhaltige und häufige Beeinträchtigung der Nachbarn dar. Daher müssten die Raucher nun diesen Zeitplan einhalten: Von 0 bis 3 Uhr, 6 bis 9 Uhr, 12 bis 15 Uhr und 18 bis 21 Uhr dürften sie draußen nicht rauchen. Ein Verstoß führe zu einem Ordnungsgeld von bis zu 250 000 Euro oder Ordnungshaft (Urteil vom 8. Juni 2017, 1 S 451/15).

Wenn das Nikotin in der Mietwohnung Spuren hinterlässt, stellt sich für die Eigentümer die Frage, wer für die Sanierungskosten aufkommen muss. Verfärbte Fensterrahmen, gelbe Tapeten und ein intensiver Zigarettengeruch ziehen oft erhebliche Schönheitsreparaturen nach sich. „Ob es dann Sache des Mieters ist, diese Spuren zu beseitigen, hängt von der Intensität des Rauchens ab und davon, ob er zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist“, sagt Gerold Happ von Haus & Grund Deutschland. Zu Schönheitsreparaturen sei der rauchende Mieter nur nach den allgemeinen Regeln verpflichtet. „Hat der Mieter die Wohnung unrenoviert über-

nommen, ist die Renovierung noch nicht notwendig oder ist die Klausel, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen auferlegt, unwirksam, braucht er die Wohnung nicht zu weißeln“, erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

Das hat auch der BGH in seiner Entscheidung vom 28. Juni 2006 so gesehen (VIII ZR 124/05). In dem Streit war es um die Rückzahlung einer Mietkaution gegangen. Da der Mietvertrag starre Fristen enthielt, musste der Mieter auch die Verunreinigungen der Wohnung durch seinen Tabakkonsum nicht beseitigen. Die Nikotinrückstände habe der Mieter nicht zu vertreten, weil er keine vertragliche Pflicht verletzt habe. Schließlich sei der Mieter zur Nutzung des gemieteten Wohnraums innerhalb der durch die vertraglichen Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt, so die Richter. Wer in der gemieteten Wohnung rauche und dadurch Ablagerungen verursache, verhalte sich grundsätzlich nicht vertragswidrig.

Anders entscheiden die Gerichte allerdings dann, wenn durch exzessives Rauchen die Wohnung in ihrer Substanz beschädigt wurde. Können die durch das Rauchen entstandenen Verschlechterungen nicht mehr durch übliche Schönheitsreparaturen, sondern nur noch durch darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten beseitigt werden, kann der rauchende Mieter zur Leistung von Schadenersatz verpflichtet sein (BGH vom 5. März 2008, VIII ZR 37/07 und vom 18. März 2015,

VIII ZR 242/13). Das gilt etwa dann, wenn sanitäre Anlagen, mitvermietete Möbel, Beschläge, Lichtschalter oder Verkleidungen durch Nikotineinwirkung so stark verfärbt sind, dass sie nicht mehr gereinigt werden können und ersetzt werden müssen (Landgericht Koblenz, Urteil vom 27. Oktober 2005, 14 S 76/05).

Extrem stark rauchende Mieter müssen deshalb auch die Kosten für eine sogenannte Nikotinsperre, also das Aufbringen einer speziellen Isolierfarbe, ersetzen. Dies gilt auch für die Kosten der Entfernung der Tapeten und des Neutapezierens, wenn dies zur Beseitigung von extremen Nikotingerüchen erforderlich ist (Landgericht Hannover, Urteil vom 20. Februar 2016, 12 S 9/13).

Aus der Rubrik MIETMARKT in der Süddeutschen Zeitung vom 7. Juli 2017

Zur Autorin: Andrea Nasemann ist Volljuristin und arbeitet als Rechtsanwältin in der Rechtsabteilung des Haus- und Grundbesitzervereins in München. Sie berät überwiegend in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts. Daneben schreibt sie seit über 20 Jahren als Immobilienrechtsexpertin für die Süddeutsche Zeitung und hat Hunderte von Artikeln verfasst. Auch für die Zeitschrift *Das Haus*, die im Burda-Verlag erscheint, ist sie journalistisch tätig. Andrea Nasemann hat zahlreiche Rechtsratgeber verfasst, die sich überwiegend mit Fragen des Mietrechts beschäftigen.