

Rechtsprechung gefestigt

10 % Mietminderung wegen Tabakrauch aus Nachbarwohnung

Nach dem Landgericht Hamburg hat mit dem Landgericht Berlin ein zweites Gericht den Tabakrauch aus der Nachbarwohnung als Minderungsgrund für die Gebrauchstauglichkeit einer Wohnung bewertet. Während das Hamburger Gericht eine Mietminderung von 5% für angemessen hielt, verdoppelte das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 30. April 2013 unter Aktenzeichen 67 S 307/12 den Prozentsatz.

Der nichtrauchende Mieter hatte zunächst in Gesprächen vergeblich versucht, mit den rauchenden Nachbarn zu einer Einigung zu kommen. Danach wandte er sich an die Hausverwaltung, der auch die Vermietung von Wohnungen im Auftrag der Eigentümer oblag. Er wollte insbesondere erreichen, dass die Wohnung unter ihm nur an Nichtraucher vermietet wird. Das Rauchverbot in der Wohnung sollte durch eine individuelle Zusatzvereinbarung rechtlich abgesichert werden. Trotzdem wurde die Wohnung im Laufe mehrerer

Jahre nur an Raucher vermietet. Der Mieter kürzte die Miete daraufhin mit 10% beginnend jeden Folgemonat um weitere 10% in den Sommermonaten, in denen der Mangel bestand. Das wollte jedoch der Vermieter nicht hinnehmen und zog vor Gericht.

Vor dem Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg bekam der Vermieter zunächst Recht (Urteil vom 19. April 2012 unter Aktenzeichen 14 C 454/11). Gegen das Amtsgerichtsurteil legte der nichtrauchende Mieter Berufung ein. In zweiter Instanz zog nun das Landgericht Berlin andere Schlussfolgerungen aus dem vorliegenden Sachverhalt.

Auszüge aus der Begründung

"Die vertraglich vorausgesetzte Gebrauchstauglichkeit war dadurch erheblich gemindert, dass die Mieter einer Wohnung unter der des Beklagten in der streitgegenständlichen Zeit jeweils in erheblichem Maß auf ihrem Balkon rauchten und dieser Rauch in die ▶

Wohnung des Beklagten zog bzw. dieser aufgrund dieses Umstands gezwungen war, eine Belüftung der Wohnung zu unterlassen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung, deren Fenster und Balkontür ausgehend von dem betroffenen Hauptzimmer ausschließlich zum Hof ausgerichtet sind, in den Sommermonaten durch das Rauchen von Mietern der unter seiner Wohnung liegenden Wohnung in erheblichem Maße in der Weise beeinträchtigt ist, dass ein Lüften nicht mehr möglich ist, ohne dass diese intensiven Gerüche in seine Wohnung dringen.

Der Zeuge X (des Mieters) hat glaubhaft bekundet, dass er bei seinen im Schnitt etwa wöchentlich stattfindenden Besuchen des Beklagten jedenfalls im Sommer jedes Mal zwei- bis dreimal stündlich extrem unangenehm, von unten hinauf ziehenden Zigarettenrauch wahrgenommen hat, der bei offenem Fenster beziehungsweise geöffneter Balkontür eine erhebliche Beeinträchtigung darstelle und auch bestätigt, dass jedenfalls in den Sommermonaten ein Lüften des einzigen großen Zimmers, das nur zum Hof hin möglich ist, wegen der entstehenden Wärme unumgänglich sei. Er habe anfangs auch genau geschaut, woher der Rauch komme.

Der Zeuge hat ausgesprochen detailliert in sich widerspruchsfrei Einzelheiten zu dem wahrgenommenen Zigarettenrauch geschildert und auch die Nachfragen präzise ohne zu zögern in glaubhafter Weise beantwortet.

Die damit gewonnene Überzeugung der Einzelrichterin von dem Bestehen einer erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung jedenfalls in den hier maßgeblichen Sommermonaten ist nicht durch die Aussage der Zeugin Y (des Vermieters) entkräftet worden. Die Zeugin konnte zu etwaigen Beeinträchtigungen des Beklagten in seiner Wohnung nichts aussagen. Sie hat lediglich angegeben, anlässlich mehrerer Begehungen des Hauses in den Treppenhäusern keine Rauchentwicklung festgestellt zu haben. Zu den Verhältnissen in der Wohnung des Beklagten konnte sie keine Angaben machen. Ihre allgemeine Bekundung, die Mieter hätten im Rahmen lediglich telefonischer Nachfragen nicht bestätigt zu rauchen, ist nicht geeignet, die Aussage des Zeugen X zu entkräften, da ihr nicht einmal entnommen werden kann, es würde tatsächlich auf den Balkonen des Hauses nicht geraucht.

Die festgestellten Beeinträchtigungen durch in einer Stunde mehrmals auftretenden, starken, aufziehenden Rauch, der bei dem im Sommer jedenfalls erforderlichen Lüften des Hauptzimmers in die Wohnung in unangenehmer, störender Weise eindringt, berechtigt den Beklagten zu der geltend gemachten Minderung in Höhe von 10% der Bruttomiete.

Ob in derartigen Fällen schlechterdings jeglicher Raucheinzug in eine Wohnung einen Mangel darstellt, kann dahinstehen, weil jedenfalls vorliegend entgegen der Ansicht des Amtsgerichtes ein erheblicher Mangel vorliegt, der das allgemeine Lebensrisiko in einer Großstadt übersteigt und nicht hinzunehmen ist.

Die Zeugenvernehmung hat ergeben, dass es sich um eine Beeinträchtigung allein bei den Besuchen des Zeugen von mehrmals stündlich handelt und man praktisch auf den Raucheinzug warten könne. Es ist nicht erforderlich, dass der Rauch vollständig in die Wohnbereiche des Beklagten eindringt, um eine Störung anzunehmen, da auch Anteile hiervon ausreichen, um einen unangenehmen Geruch zu empfinden, der - sobald er sich einmal in der Wohnung befindet – nur durch längeres Lüften wieder entfernt werden kann. Genau dies war aber für den Beklagten nicht ohne Weiteres möglich, weil er zu jeder Zeit damit rechnen musste, dass Rauch von unten heraufsteigt und daher sein Lüftungsverhalten und die Nutzung der Wohnung beeinträchtigt war (so

auch in einem vergleichbaren Fall das LG Hamburg, Urteil vom 15. Juni 2012 -311 S 92/10- zitiert nach juris; vgl. auch LG Berlin, Urteil vom 7. Oktober 2008 - 65 S 124/08 -). Im Hinblick auf die Häufigkeit und Intensität des aufziehenden Rauches bei damit einhergehender praktischer Unmöglichkeit der Belüftung des einzigen zentralen Raums mit hoher Bedeutung für die Wohnungsnutzung des Beklagten ist vorliegend das hinzunehmende Maß des in einer Innenstadt Üblichen deutlich überschritten und die Beeinträchtigung unzumutbar.

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände hält die Einzelrichterin im Wege der Schätzung eine Minderungsquote von 10% für angemessen."

Schlussfolgerungen

Die Vermieter müssen sich "warm anziehen", denn diese zweite Entscheidung zur Tabakrauchbelastung aus Nachbarwohnungen festigt die Rechtsprechung, wonach die vertragsgemäße Nutzung einer Mietwohnung dann nicht mehr voll gegeben ist, wenn von der darunterliegenden Wohnung eine Geruchsbelästigung durch Inhaltsstoffe des Tabakrauchs ausgeht. Eine solche Situation geht zulasten der Vermieter, und zwar unabhängig davon, inwieweit sie überhaupt in der Lage sind, auf das Rauchverhalten einzuwirken. Rauchende Mieter vermindern den Mietwert darüberliegender Wohnungen.

Die Entscheidungen beider Landgerichte erhöhen den Druck auf die Vermieter, bei der Wahl ihrer Mieter auch das Rauchen und das Nichtrauchen zum Kriterium zu machen. Angesichts der

Tatsache, dass es unter den Erwachsenen mehr als doppelt so viel Nichtraucher wie Raucher gibt, dürfte die Wahl eigentlich nicht schwerfallen.

Mit beiden Urteilen wird jedoch nicht das Problem beseitigt, dass nichtrauchende Mieter ihre Wohnung nur eingeschränkt nutzen können, rauchende Mieter jedoch voll. Obwohl die Belastungssituation ausschließlich durch rauchende Mieter verursacht wird, dürften gegenwärtig nur Vereinbarungen über abgestimmte Rauch-/Nichtrauchzeiten eine Chance vor Gericht haben. Deshalb unterstützt die NID die darauf zielende Klage zweier Mitglieder im Bundesland Brandenburg. Die anonymisierte Klageschrift ist als PDF-Datei einzusehen unter www.nichtraucher-schutz.de > *Nichtraucherschutz bei rauchenden Nachbarn.*