

Störung des Hausfriedens: Zigarettergeruch im Treppenhaus ist kein automatischer Kündigungsgrund

BGH, Urteil vom 18. Februar 2015 - VIII ZR 186/14¹

Der Fall, der kürzlich durch die bundesdeutsche Medienlandschaft geisterte – Stichwort: altem Mieter wird wegen Rauchen gekündigt –, ist am 18. Februar 2015 beim BGH verhandelt worden. In seinem Urteil vom selben Tag hat der VIII. Senat die Sache jedoch eine Stufe niedriger gehängt und das Berufungsurteil lediglich wegen der sehr lückenhaften Tatsachenfeststellungen des Landgerichts aufgehoben.

Der Fall:

Das Landgericht hatte – ebenso wie bereits das Amtsgericht – die Kündigung und die darauf gestützte Räumungsklage für begründet gehalten, weil der Mieter, der täglich etwa 15 Zigaretten raucht, vor allem durch das ungenügende Lüften der Wohnung eine Belästigung der Mitbewohner durch den Zigarettergeruch im Treppenhaus verursacht und dadurch den Hausfrieden gestört habe (§§ 569 Abs.2, 573 Abs.2 Nr.1 BGB). Den Zigarettenkonsum hatte der Mieter nicht bestritten. Das Landgericht hatte – gestützt auf ein vermeintliches Geständnis des Mieters und die Bekundungen eines Zeugen – das „Lüftungsverhalten“ des Mieters und die dadurch verursachte Geruchsbelästigung als erwiesen angesehen². Der Zeuge hatte in seiner Eigenschaft als Makler und Vertreter der Vermieterin in den Jahren 2011 und 2012 mehrfach das Haus betreten und bei einer dieser Gelegenheiten auch die Wohnung des Mieters aufgesucht. Dabei hatte er nach seinen Angaben jeweils kalten „Rauchgestank“ im Treppenhaus festgestellt und in der Wohnung des Mieters, in der es „wie in einer Räucher- kammer“ gerochen habe, fünf ungeleerte Aschenbecher vorgefunden. Er habe deshalb im Auftrag der Vermieterin dem Mieter „verdeutlicht“, dass er mit einer Kündigung rechnen müsse, wenn er sein Verhalten bezüglich der Geruchsbelästigung im Treppenhaus und der Nichtleerung der Aschenbecher nicht ändere. Kurz danach hatte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos gekündigt, weil es – nach ihrer Behauptung – auch in der Folgezeit zu weiteren Geruchsbelästigungen gekommen war.

Die Entscheidung:

1) *Der Ausgangspunkt: Geruchsbelästigung durch Zigarettenrauch kann im Einzelfall ein Kündigungsgrund sein*

In der Sache hat sich der BGH zunächst auf die Aussage beschränkt, dass eine nachhaltige Störung des Hausfriedens und damit ein Grund für eine fristlose Kündigung nach der Generalklausel des § 543 Abs.1 BGB vorliegen könne, wenn ein Mieter durch sein Verhalten an-

¹ noch nicht veröffentlicht (Stand 8. April 2015)

² LG Düsseldorf, Urteil vom 26. Juni 2014 - 21 S 240/13, Grundeigentum 2014, 1062 = ZMR 2014, 888

dere Mieter mehr als unvermeidlich stört. Eine derartige Störung sei allerdings nicht schon darin zu sehen, dass der Mieter täglich 15 Zigaretten raucht; dies halte sich noch im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung. „Erschwerende“ Umstände im Sinne eines exzessiven Rauchens mit unmittelbaren schädlichen Folgen für den Zustand der Wohnung als Kündigungsgrund hatte die Vermieterin nicht geltend gemacht.

Des weiteren hat der BGH die Auffassung des Landgerichts gebilligt, dass der Mieter auf Grund des mietvertraglichen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) gehalten sein kann, eine Geruchsbelästigung der Mitbewohner durch einfache und zumutbare Maßnahmen, etwa die Lüftung über die Fenster, zu verhindern. Eine durch die Verletzung einer solchen Rücksichtnahmepflicht verursachte Geruchsbelästigung der Mitbewohner könne eine *Störung des Hausfriedens* darstellen, insbesondere wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein *unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß* erreiche.³ Ob die Umstände ein solches Gewicht erreichten, dass sie eine fristlose Kündigung rechtfertigen, sei eine Frage des Einzelfalls. Dazu hatten die Vorinstanzen jedoch keinerlei Feststellungen getroffen.

2) *Aufhebung des Berufungsurteils wegen schwerwiegender Rechtsfehler (ungenügende Tatsachenfeststellungen); Randbemerkungen zum Begriff der Abmahnung*

Ob im vorliegenden Fall nach diesem Maßstab die Kündigung begründet war, konnte der VIII. Senat mangels ausreichender Tatsachenfeststellungen („*mehrere schwerwiegende Rechtsfehler*“) der Vorinstanzen nicht beantworten. Insbesondere reichte die Vernehmung eines einzigen, nicht einmal in dem betreffenden Haus wohnenden Zeugen, dem Senat – anders als noch dem Landgericht – nicht aus. Die umfangreichen verfahrensrechtlichen Einzelheiten der Urteilbegründung können hier ausgeklammert bleiben. Erwähnenswert ist aber auf jeden Fall die Bemerkung des BGH, für das Landgericht hätte sich die Einnahme eines Augenscheins „aufgedrängt“, um sich einen persönlichen Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten zu machen, zumal der von der Vermieterin behauptete Ursachenzusammenhang (intensiver Luftaustausch bei kurzzeitigem Öffnen der Wohnungstür) nach der Lebenserfahrung „nicht besonders plausibel“ erscheine.⁴

Nicht unwichtig ist im Übrigen der Hinweis des BGH, die Erklärung des Zeugen B. gegenüber dem Mieter, er müsse mit einer Kündigung rechnen, wenn er sein Verhalten bezüglich der Geruchsbelästigung im Treppenhaus und der „Nichtleerung“ der Aschenbecher nicht ändere, sei *ausreichend für die Annahme* einer nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderlichen

³ aaO RNr. 16

⁴ aaO RNr. 24

Abmahnung. Eine weitere Konkretisierung des beanstandeten Verhaltens sei nicht erforderlich gewesen.⁵

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) *Grundsätzliches zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB)*

Betrachtet man die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht, so fällt auf, dass er zunehmend öfter auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Mietverhältnis zurückgreift, wenn es um die Konkretisierung der Rechte und Pflichten des Mieters, der Mitmieter und des Vermieters geht. Bei diesem Gebot handelt es sich um eine *gesetzliche Pflicht*, die generell im Schuldverhältnis (§ 241 Abs. 2 BGB) und *insbesondere im Mietverhältnis als vertragliche Nebenpflicht* gilt, auch wenn der Mietvertrag dazu keine Bestimmungen enthält, also etwa zu der Frage des Musizierens in der Wohnung oder des Rauchens oder Grillens auf dem Balkon.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist jedoch, wie es das AG Bonn in einer schon etwas älteren Entscheidung zum Grillen auf dem Balkon so treffend ausgedrückt hat, „*keine Einbahnstraße*“.⁶ Diese Erwägung steht – unausgesprochen, aber erkennbar – hinter der Aussage des BGH, die durch eine Verletzung des mietvertraglichen Gebots der Rücksichtnahme verursachte Geruchsbelästigung *könne* auch eine Störung des Hausfriedens darstellen, insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreiche. Mit anderen Worten: Eine gewisse „Belästigung“ der Mitmieter durch Zigarettenrauch im Treppenhaus (und ebenso wohl auch auf dem Balkon o.ä.) hält der VIII. Senat ersichtlich für „sozialadäquat“ und hinnehmbar.

Dass das Rauchen in der Mietwohnung grundsätzlich, selbst in „exzessiver“ Weise, zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört, hat der BGH bekanntlich bereits in zwei Urteilen aus den Jahren 2006⁷ und 2008⁸ ausgesprochen. Mit dem Rauchen sind in einem Mehrfamilienhaus aber zwangsläufig gewisse Beeinträchtigungen der Mitbewohner verbunden, etwa beim Rauchen auf dem Balkon oder beim Lüften durch das Öffnen der Fenster. Diese Nachteile sind – in Grenzen – hinzunehmen.

2) *Überprüfung von Beschwerden der Mitbewohner*

Was der BGH dem LG Düsseldorf zum „sich aufdrängenden“ Augenschein ins Stammbuch geschrieben hat, gilt sinngemäß natürlich auch für den Vermieter oder die Hausverwaltung.

⁵ aaO RNr. 28

⁶ Urteil vom 29. April 1997, WuM 1997, 326 = NJW-RR 1998, 10, juris-RdNr. 19

⁷ Urteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, WuM 2006, 513 = NJW 2006, 2915 = NZM 2006, 691 = ZMR 2006, 843 = DWW 2006, 370

⁸ 5. März 2008 - VIII ZR 37/07, WuM 2008, 213 = Grundeigentum 2008, 533 = NZM 2008, 318 = NJW 2008, 1439 = ZMR 2008, 524

Ob die Beobachtungen eines einzigen Zeugen, der nicht einmal in dem Gebäude wohnte oder arbeitete, sondern sich nur gelegentlich besuchsweise dort aufhielt, als tatsächliche Grundlage für eine fristlose Kündigung ausreichen, erscheint an sich schon mehr als fraglich.

Für die Praxis folgt daraus die dringende Empfehlung an Vermieter oder Verwalter, bei derartigen Beschwerden eines einzelnen Mitbewohners oder Besuchers der Sache nachzugehen und sich durch Befragung anderer Bewohner und den vom BGH angesprochenen „Augenschein“ (auch wenn es um Geruchsbelästigungen geht) ein eigenes Bild vom Ausmaß (Intensität, Dauer, Häufigkeit) der Störung zu machen, bevor man – nach vorausgegangener Abmahnung – zum scharfen Schwert der Kündigung greift.

„Erschwerend“ kam in dem entschiedenen Fall hinzu, dass der Mieter geltend gemacht hatte, etwaige Geruchsbelästigungen aus seiner Wohnung beruhten auf baulichen Mängeln, insbesondere einer unzureichenden Abdichtung der Wohnungstür. Dieser Umstand fiel, wie der BGH im Zusammenhang mit der Beweislast (der Vermieterin) für das Vorliegen einer Störung des Hausfriedens erwähnt⁹, in die Sphäre der Vermieterin. Ohne die Frage der Beweislast bis ins letzte Detail zu klären, ging es dem BGH bei dieser Bemerkung ersichtlich darum, bei einer unklaren Sachlage den Vermieter auf seine Verantwortung für die umfassende Klärung der denkbaren Ursachen einer Störung des Hausfriedens hinzuweisen.

3) Zusammenfassung:

Die wesentlichen Aussagen des Urteils vom 18. Februar 2015 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

(1) *Rauchen zählt zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung.* Insoweit hält der VIII. Senat ohne Einschränkungen an seiner bisherigen Rechtsprechung fest.

(2) *Das mietvertragliche Gebot der Rücksichtnahme beruht auf dem Prinzip der Gegenseitigkeit* („keine „Einbahnstraße“), konkret: der rauchende Mieter muss Rücksicht auf die Mitbewohner nehmen (Lüftungsverhalten, Rauchen auf dem Balkon, „Schonung“ von Gemeinschaftsräumen), eine gewisse Belästigung durch Rauchgeruch müssen die Mitbewohner hinnehmen. Einen Anspruch auf „rauchfreies“ Wohnen in einem Mehrfamilienhaus gibt es nicht.

3) *Beschwerden von Mitbewohnern muss der Vermieter mit der gebotenen Sorgfalt nachgehen*, bevor er eine Abmahnung oder gar eine Kündigung ausspricht.

⁹ aaO RNr. 26