

Hunde auf Gemeinschaftsflächen: Störung der Hausfriedens und Verstoß gegen die Hausordnung als Kündigungsgrund

BGH, Beschluss vom 2. Januar 2020 – VIII ZR 328/19¹

Tierhaltung in der Mietwohnung und Regulierung durch die Hausordnung sind zwei Aspekte, die in der Praxis eine erhebliche Rolle spielen können, in dieser Kombination aber zum ersten Mal zum BGH gelangt sind. Dennoch hat der VIII. Senat den Antrag der zur Räumung verurteilten Mieter auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung u.a. mit der Begründung zurückgewiesen, die gegen das Berufungsurteil eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde biete keine Aussicht auf Erfolg, weil der Sache keine grundsätzliche Bedeutung zukomme. Die Begründung - kurz und bündig, aber sehr aufschlussreich - überzeugt.

Der Fall:

Die Mieter einer Fünf-Zimmer-Wohnung in einer Villa in Berlin hatten ihre beiden Hunde entgegen der Hausordnung und trotz mehrerer Abmahnungen wiederholt unangeleint auf den Gemeinschaftsflächen des Anwesens, zu denen auch ein Kinderspielplatz gehört, herumlaufen lassen (unstreitig). Die Vermieterin hatte deshalb das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Amts- und Landgericht haben die folgende Räumungsklage für begründet erachtet. Gegen den LG-Beschluss haben die Mieter Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt und zugleich die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragt.

Die Entscheidung:

Keine Erfolgsaussicht der Nichtzulassungsbeschwerde

Die Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil kommt nur in Betracht, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht (§ 719 Abs. 2 ZPO). Dies gilt entsprechend, wenn eine Partei - wie hier - gegen die Zurückweisung ihrer Berufung Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt hat (§ 522 Abs. 2, § 719 Abs. 2 ZPO). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

(1) Schwerwiegende Verletzung mietvertraglicher Pflichten

Es fehlt bereits an der Erfolgsaussicht des Rechtsmittels - der Nichtzulassungsbeschwerde - der Mieter. Dass sie in der beschriebenen Art und Weise gegen die Hausordnung verstoßen und damit ihre mietvertraglichen Pflichten erheblich verletzt haben, haben die Mieter nicht bestritten. *Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts* - so der BGH weiter -, *dass einer solchen (beharrlichen) Pflichtverletzung unter den von ihm festgestellten Umständen ein die fristlose Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommt, lässt schon einen einfachen*

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 28. Januar 2020). Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Charlottenburg, 237 C 287/18; LG Berlin, 64 S 78/19) sind nicht veröffentlicht.

*Rechtsfehler nicht erkennen und erst recht nicht einen solchen, der die Zulassung der Revision erforderte.*²

(2) *Keine grundsätzliche Bedeutung der Sache, kein Abweichen von BGH-Rechtsprechung*

Dass der vorliegende, eindeutige Sachverhalt keinen Anlass für eine grundsätzliche Klärung zu Fragen einer Hausordnung oder der Störung des Hausfriedens bietet, liegt auf der Hand und ist vom BGH deshalb auch nicht näher ausgeführt worden.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen widersprechen auch nicht dem (bekannten) Senatsurteil vom 18. Februar 2015³, in dem es um die *angebliche Störung des Hausfriedens durch exzessives Rauchen* innerhalb einer Mietwohnung ging. Insbesondere ergibt sich aus jener Entscheidung nichts für die Auffassung der Mieter, die vorliegende (beharrliche) vertragswidrige Nutzung der Gemeinschaftsflächen rechtfertigt eine Kündigung nur dann, wenn sich Mitmieter hierdurch gestört gefühlt hatten und konkrete Beeinträchtigungen (z.B. Verunreinigungen) nachgewiesen wären.

Abgesehen davon hatten sich nach den tatrichterlichen Feststellungen mehrere Mitmieter tatsächlich durch das Verhalten der Hundehalter gestört gefühlt und sich bei der Vermieterin hierüber beschwert, was für diese schließlich der Anlass für die Abmahnungen und nach deren Erfolglosigkeit für die Kündigung des Mietverhältnisses war.⁴

Anmerkungen:

Der Beschluss zeichnet sich durch einen kompakten Tatbestand und eine entsprechend kurze Begründung aus, die aber alle wesentlichen Punkte anspricht und keine Fragen offen lässt. Der Beschluss ist einmal mehr ein gutes Beispiel dafür, dass auch scheinbar nebensächliche Entscheidungen sehr lesenswert sein und für die Praxis wichtige „Aussagen“ enthalten können.

Die Besprechung des „Raucher-Urteils“ vom 18. Februar 2015 ist der Einfachheit halber zum Nachlesen an diese Besprechung angehängt.

Auswirkungen für die Praxis

1) *Empfehlung: Regelung für Gemeinschaftsflächen in der Hausordnung*

Soweit noch nicht geschehen, sollte der aktuelle Beschluss auf jeden Fall zum Anlass für eine Überprüfung genommen werden, ob in einschlägigen Fällen die Hausordnung eine Regelung für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen enthält und dort insbesondere Haustiere jeglicher Art erwähnt sind; auch Katzen können u.U. durch Verunreinigungen andere Mieter belästigen.

² Rn. 6

³ VIII ZR 186/14, NZM 2015, 302 = NJW 2015, 1239 = Grundeigentum 2015, 509 = DWW 2015, 136 = WuM 2015, 289 = ZMR 2015, 376

⁴ Rn. 7

2) Nachdrückliche Abmahnung - ggf. auch bei erstmaligem Verstoß mit Androhung der Kündigung für den Wiederholungsfall

Bereits bei dem ersten Verstoß eines Mieters gegen eine Bestimmung der Hausordnung für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen empfiehlt es sich unbedingt, den Mieter schriftlich abzumahnern und - bei einem entsprechenden Gewicht des Verstoßes - für den Wiederholungsfall die Kündigung wegen Störung des Hausfriedens anzudrohen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hat erhebliches Gewicht, zumal dann, wenn die betreffenden Flächen, wie im entschiedenen Fall, auch von Kindern genutzt werden. Untätiges Zusehen des Vermieters provoziert geradezu den Wiederholungsfall.

Anhang zum Beschluss vom 2. Januar 2020 - VIII ZR 328/19:

Störung des Hausfriedens: Zigarettengeruch im Treppenhaus ist kein automatischer Kündigungsgrund

BGH, Urteil vom 18. Februar 2015 - VIII ZR 186/14⁵

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 Zigarettengeruch 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 angesehen⁶. 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 Gene-

⁵ noch nicht veröffentlicht (Stand 8. April 2015)

⁶ LG Düsseldorf, Urteil vom 26. Juni 2014 - 21 S 240/13, Grundeigentum 2014, 1062 = ZMR 2014, 888

ralklausel des § 543 Abs.1 BGB vorliegen könne, wenn ein Mieter durch sein Verhalten andere 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.⁷ 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.⁸

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

⁷ aaO RNr. 16

⁸ aaO RNr. 24

Abmahnung. Eine weitere Konkretisierung des beanstandeten Verhaltens sei nicht erforderlich gewesen.⁹

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*“.¹⁰ 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 2006¹¹ und 2008¹² 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. Ob die Beobachtungen eines einzigen Zeugen, der nicht einmal in dem Gebäude wohnte

⁹ aaO RNr. 28

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

¹¹ Urteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, WuM 2006, 513 = NJW 2006, 2915 = NZM 2006, 691 = ZMR 2006, 843 = DWW 2006, 370

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

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 erwähnt¹³, 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.

¹³ aaO RNr. 26

