

Zoff um den blauen Dunst – Was Raucher in Mietwohnungen beachten sollten

Hamburg – Kippe aus in Bayern. Mit 61 Prozent stimmte der Freistaat im Juli 2010 per Volksentscheid für ein absolutes Rauchverbot in Kneipen, Restaurants, Festzelten und Diskotheken. Verbraucherschützer sprechen dem bislang härtesten Rauchverbot in der Gastronomie hohe Signalwirkung für den Bund zu. In den übrigen 16 Bundesländern ist die Rauchergesetzgebung derzeit noch sehr uneinheitlich.

Raucher haben es nicht immer leicht. Gerade in den letzten Jahren häuften sich die Beschwerden über „Rauchbelästigungen“ im privaten Wohnbereich. Wann können Nachbarn, die sich vom Zigarettenqualm belästigt fühlen, eine Mietminderung erwirken? Wann kann der Vermieter Raucher bei übermäßigem Qualmen in der Wohnung für Schönheitsreparaturen in die Pflicht nehmen? Diese und andere Fragen beschäftigen deutschlandweit immer häufiger die Gerichte.

Militante Nichtraucher: Kein Recht auf Mietminderung

In [Mietwohnungen](#) darf grundsätzlich geraucht werden. Schlechte Karten also für Nachbarn, die sich durch Zigarettenqualm und -geruch gestört fühlen. Sie haben laut einem aktuellen Urteil des Landgerichts Berlin vom 3. März 2010 (AZ: 63 S 470/08) prinzipiell kein Recht auf Mietminderung. Hintergrund: Die Nachbarn eines starken Rauchers fühlten sich durch dessen Zigarettenrauch gestört – auch beim Lüften der Wohnung. Sie kürzten einfach ihre Miete um 50,- Euro und forderten vom Vermieter Rauchverbot im Balkonzimmer des Nachbarn sowie das Lüften der Wohnung zu festgesetzten Zeiten. Die Richter argumentierten jedoch anders: Das Rauchen müsse auch von den Nachbarn akzeptiert werden. Die betroffenen Mieter könnten vom Vermieter auch nicht verlangen, den rauchenden Nachbarn zu einer Einschränkung seines Tabakkonsums zu veranlassen oder die Wohnung zu bestimmten Zeiten zu lüften.

Rauchen auf dem Balkon: Was ist erlaubt?

Raucher genießen innerhalb der eigenen vier Wände fast alle Freiheiten. Wie die Landgerichte Köln (AZ: 9 S 188/98) und Paderborn (AZ: 1 S 2/00) entschieden, haben Mieter nicht nur in der geschlossenen Wohnung das Recht zu Rauchen. Auch auf dem Balkon oder auf der Terrasse dürfen sie nach Herzenslust qualmen. Ein Rauchverbot ist in einem Mietvertrag prinzipiell nicht zulässig. Ausnahmen sind so genannte Gemeinschaftsräume wie Trockenspeicher, Waschküche, Keller, Flure, Treppenhäuser, Aufzüge

Zoff um den blauen Dunst – Was Raucher in Mietwohnungen beachten sollten

und Fahrradkeller. Das Rauchen kann laut Amtsgericht Hannover (AZ: 70 II 414/99) in einem Mietshaus ausschließlich in diesen Räumen untersagt werden. Auch das Lüften der Raucherwohnung müssen die Nachbarn hinnehmen. Einschränkung: Wenn der Zigarettenrauch durch bauliche Mängel von der Raucher- in die benachbarte Nichtraucherwohnung zieht, kann eine Mietminderung erwogen werden. Das entschied das Landgericht Stuttgart (AZ: 5 S 421/97).

Vermieter: Keine Chance gegen rückfällige Raucher

Zum Thema „exzessives Rauchen“ in der Mietwohnung entschied der Bundesgerichtshof (AZ: VIII ZR 124/05 und VIII ZR 37/07), dass in der Regel durch Rauchen keine zusätzlichen oder besonderen Schadenersatzansprüche entstehen. Bleiben allerdings Rauchspuren zurück, die nicht mehr durch normale Schönheitsreparaturen wie Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände beseitigt werden können, so kann der rauchende Mieter haftbar gemacht werden. Vermieter, die sich einen Nichtraucher als Mieter wünschen und sich somit möglichen Ärger ersparen wollen, sind dennoch nicht auf der sicheren Seite. Denn kein Mietinteressent muss bei Vertragsabschluss zwingend angeben, ob er raucht oder nicht. Auch wenn der Vermieter ausdrücklich einen Nichtraucher sucht und der Mieter auf Nachfrage erklärt, dass er mit dem Rauchen aufgehört habe, bleibt der Mietvertrag bei einem möglichen Rückfall wirksam.

Text- und Fotoabdruck nur bei redaktionellem Hinweis auf das Immobilienportal www.immonet.de kostenfrei (Fotonachweis: Immonet/Andreas Klein/Fotolia.com) – und nur in Kombination mit Erwähnung im Text).

Über Immonet.de

Mit mehr als 950.000 aktuellen Angeboten online und 1,8 Mio. Besuchern auf der Website pro Monat ist Immonet.de eines der führenden Immobilienportale in Deutschland. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft von Axel Springer bietet gewerblichen und privaten Kunden eine reichweitenstarke und crossmediale Immobilienvermarktung aus einer Hand – mit über 60 Zeitungspartnern. Deutschlands Internetnutzer wählten Immonet.de 2009 sowohl zum beliebtesten („Onlinestar“) als auch zum besten Immobilienportal („Website des Jahres“). Die Kampagnen von Immonet.de ebenfalls mehrfach mit Kreativpreisen ausgezeichnet, 2009 u. a. mit dem Ramses in Gold und beim ADC Festival.

Medienkontakt Immonet.de:

Immonet GmbH
Birgit Schweikart
Leitung Corporate Communications
Beim Strohhouse 27

Zoff um den blauen Dunst – Was Raucher in Mietwohnungen beachten sollten

20097 Hamburg

Tel: +49 (0)40/347-28935

Fax: +49 (0)40/347-28888

E-Mail: presse@immonet.de

www.immonet.de/presse

Follow: www.twitter.com/immonet

Facebook: www.facebook.com/immonet