

ZfIR 2015, A 5

BGH: Zur Kündigung wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus

Kann ein Wohnraummietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens in einem Mehrfamilien- und Bürohaus gekündigt werden, wenn es im Treppenhaus durch Zigarettengerüche aus der Wohnung des rauchenden Mieters zu Beeinträchtigungen anderer Mieter kommt (**BGH, Urt. v. 18.2.2015 – VIII ZR 186/14**)? Die Vorinstanzen hatten das bejaht. Der BGH verwies die Sache nun an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurück, damit erforderliche Feststellungen nachgeholt werden. Eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch Zigarettenrauch, die ein Mieter durch einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) verhindern könnte, könne im Einzelfall zwar eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten des Mieters (Gebot der Rücksichtnahme) darstellen, so die Bundesrichter, insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.

Im Streitfall war dem BGH allerdings eine Beurteilung, ob eine die fristlose Kündigung gemäß § 569 Abs. 2 BGB rechtfertigende „nachhaltige Störung des Hausfriedens“ oder auch nur eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 № 1 BGB rechtfertigende „schuldhafte nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten des Mieters“ vorlag, nicht möglich, weil die vom Berufungsgericht vorgenommene Würdigung auf einer lückenhaften und unter Verletzung prozessualer Vorschriften erfolgten Tatsachenfeststellung beruhte.

In dem Verfahren ging es um einen langjährigen Mieter (seit 40 Jahren), dessen Mietverhältnis der Vermieter fristlos und hilfsweise fristgemäß gekündigt hatte, weil aus der Wohnung des Beklagten, der dort täglich 15 Zigaretten raucht, „Zigarettengeistank“ in das Treppenhaus gelange. Der Beklagte lüfte seine Wohnung nicht ausreichend über die Fenster und leere die Aschenbecher in seiner Wohnung nicht. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt, das Landgericht wies die Berufung des Beklagten zurück.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 21/2015 vom 18.2.2015)