

# **BGH Urteil vom 18.02.2015 – VIII ZR 186/14: Zigarettendunst im Treppenhaus**

**Der BGH lehnte die Kündigung eines Mieters aufgrund von Geruchsbelästigung durch Zigarettenrauch ab. Das Nichtlüften einer Raucherwohnung stellt einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar und kann eine Störung des Hausfriedens zur Folge haben, was einen außerordentlichen Kündigungsgrund darstellt. Allerdings ist immer eine Abwägung aller Umstände des Einzelfalls notwendig, weshalb vorliegend die Kündigung nicht wirksam ist.**

## **I. Sachverhalt**

Der 75-jährige Beklagte wohnt seit 40 Jahren zur Miete in einer Wohnung der Klägerin. Die Mieträume wurden ihm zunächst als Hausmeisterwohnung überlassen. Nach Kündigung des Hausmeistervertrages schlossen die Parteien im Jahr 2008 einen Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit. Das Haus wird mittlerweile fast ausschließlich gewerblich genutzt.

Die Klägerin behauptet, dass von der Wohnung des Beklagten seit dem Tod seiner Ehefrau, vor allem infolge unzureichender Lüftung der Wohnung über die Fenster und mangelnder Entleerung der gefüllten Aschenbecher, Zigarettengestank ins Treppenhaus gelange und dort zu erheblichen Geruchsbelästigungen führe. Der Beklagte habe diesen Zustand trotz Abmahnung nicht abgestellt. Wegen dieser Umstände hat die Klägerin mit der Klageschrift die außerordentliche fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklärt.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Letzteres ging dabei davon aus, dass der Beklagte in seiner Berufungsbegründung gemäß § 288 Abs. 1 ZPO zugestanden habe, dass aus seiner Wohnung kalter Zigarettenrauch in erheblichem Umfang ins Treppenhaus dringe. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

## **II. Rechtsausführungen**

1. Der Räumungsklage des Klägers wurde nicht stattgegeben.

2. Nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB kann ein Mietverhältnis grundsätzlich nur aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein solcher Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

3. § 569 Abs. 2 BGB ergänzt dies dahingehend, dass auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens einen solchen wichtigen Grund darstellen kann. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot

der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt.

4. Eben dieses Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet Mieter, die in der Wohnung rauchen, einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Mitmieter zu ergreifen. Eine Störung des Hausfriedens durch den Zigarettenrauch ist in jedem Fall dann anzunehmen wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.

5. Ob diese Umstände die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen und ihn deshalb zur fristlosen Kündigung berechtigen, ist im Wege der tatrichterlichen Würdigung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

6. In die gemäß § 543 Abs. 1 BGB erforderliche Abwägung aller Umstände des Einzelfalls ist einzubeziehen, ob Beschwerden anderer Mieter oder sonstige Beweise für eine Rauchkonzentration im Treppenhaus vorliegen. Daneben auch, dass etwaige Beeinträchtigungen der übrigen Mieter durch Zigarettergerüche aus der Wohnung des Beklagten immer nur kurzzeitig andauern, weil sie lediglich das Treppenhaus betreffen, das typischerweise nur zum Verlassen und Betreten der Büros und nicht zum längeren Aufenthalt benutzt wird.

6. Ein Geständnis einer Partei kann nur dann angenommen werden, wenn sie zumindest konkludent einen Geständniswillen zum Ausdruck bringt. Dafür darf der Parteivortrag nicht isoliert von früherem Vorbringen betrachtet werden.

7. Das erkennende Gericht muss von der Möglichkeit des Augenscheinbeweises Gebrauch machen, wenn der Ursachenzusammenhang für eine Hausfriedensstörung wenig plausibel erscheint oder daneben nach der Lebenserfahrung die Möglichkeit anderer Ursachen für die Geruchsbelästigung besteht.

### **III. Examensrelevanz**

Ein gewohnt mieterfreundliches und ungewohnt raucherfreundliches Urteil des BGH, welches die examensrelevante Problematik der außerordentlichen Kündigung wegen der nachhaltigen Störung des Hausfriedens behandelt. Dies stellt ein durchaus dankbares Thema dar, da der Kandidat die Möglichkeit hat in viele Richtungen zu argumentieren und man auch mit wenig auswendig gelerntem Wissen eine durchaus gute Klausur schreiben kann.

Prozessual stellt das Urteil Fehler der Tatsacheninstanzen im Bereich der Beweiserhebung und Beweiswürdigung dar, welche zur Aufhebung des Urteils führen. Insbesondere dieser Bereich der ZPO ist oft Gegenstand von Examensklausuren.

#### **IV. Fazit**

Aufpassen, sollten insbesondere Studenten die mit dieser Entscheidung vertraut sind, nicht vorschnell eine Störung des Hausfriedens abzulehnen, da dieser Fall sehr wandelbar ist. Würde es sich beispielsweise um ein Wohnhaus handeln und neben dem Beklagten eine Familie mit Kindern leben, die ggf. dazu gezwungen ist den Kinderwagen im Treppenhaus stehen zu lassen, würde dieses Urteil absolut anders ausfallen. Aufgrund der angesprochenen Einzelfallbezogenheit gibt das Urteil nur grobe Anhaltspunkte für Folgeentscheidungen. Es spricht jedoch einige Punkte an die für bzw. gegen eine Kündigung sprechen und gibt daher Indizien bezüglich der erforderlichen Tatsachenlage, die für eine Kündigung aus den genannten Gründen notwendig ist.

Bearbeiter/in: stud. iur. Aliena König