

Fachinformationen Zivilrecht, Dienstag, 16. Juni 2015

Mietrecht: Zur Kündigung wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus

Der Bundesgerichtshof hat sich am 18.02.2015 – Az.: VIII ZR 186/14 - in einer Entscheidung mit der Frage beschäftigt, ob der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens in einem Mehrfamilien- und Bürohaus kündigen kann, wenn es im Treppenhaus durch Zigarettengerüche aus der Wohnung des rauchenden Mieters zu Beeinträchtigungen anderer Mieter kommt.

Der 75-jährige Beklagte ist seit 40 Jahren Mieter einer Wohnung der Klägerin in Düsseldorf. Die Klägerin hat das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise fristgemäß gekündigt, weil aus der Wohnung des Beklagten, der dort täglich 15 Zigaretten raucht, "Zigarettengestank" in das Treppenhaus gelange. Dies liege daran, dass der Beklagte seine Wohnung nicht ausreichend über die Fenster lüfte und die Aschenbecher in seiner Wohnung nicht leere. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Die vom Landgericht zugelassene Revision hatte Erfolg und führte zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an eine andere Kammer des Berufungsgerichts. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch Zigarettenrauch, die ein Mieter durch einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) verhindern könnte, im Einzelfall zwar eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten des Mieters (Gebot der Rücksichtnahme) darstellen kann, insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.

Im Streitfall war dem Bundesgerichtshof 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 Nr. 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. Der Bundesgerichtshof hat die Sache deshalb an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen, damit die erforderlichen Feststellungen nachgeholt werden.

Quelle: Pressemitteilung BGH vom 18.02.2015 (21/2015)