

# ANGELE Rechtsanwälte

## **BGH: Kündigung wegen dauerhaftem Zigarettenrauch im Treppenhaus nicht rechtmäßig**

BGH, Urteil vom 18.02.2015 – Az.: VIII ZR 186/14

Das höchste deutsche Gericht hatte sich mit der Feststellungsklage eines Mieters zu befassen, dessen Rauchverhalten nach Ansicht der Mitmieter eine intensive, nicht mehr hinnehmbare, unzumutbare und unerträgliche Geruchsbelästigung darstelle und somit die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach sich zog.

In den beiden Vorinstanzen scheiterte der Mieter mit seiner Klage gegen die Kündigung. Beide Gerichte hatten entschieden, dass die Kündigung rechtmäßig sei und begründeten ihre Entscheidung damit, dass der Kläger in seiner Wohnung täglich 15 Zigaretten rauchte und dabei nicht ausreichend lüfte, weshalb gesundheitsgefährdender Qualm ins Treppenhaus ziehen würde.

Vor dem BGH hatte der Mieter schließlich zumindest teilweise Erfolg. Nach Auffassung des BGH könne demnach eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch Zigarettenrauch im Einzelfall zwar eine Störung des Hausfriedens bedeuten, was wiederum einer in Einzelfall zur Kündigung führenden Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten des Mieters in Form des Gebots auf Rücksichtnahme darstelle. Dies gelte insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.

Es müsse jedoch – so der BGH in seiner Begründung – eine explizite Beurteilung, ob eine die fristlose Kündigung gemäß § 569 Abs. 2 BGB rechtfertigende auch "nachhaltige Störung des Hausfriedens" vorlag möglich sein. Dies war im vorliegenden Fall aus den bisherigen Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen nicht möglich, sodass die Sache zurückverwiesen wurde um eben diese Feststellungen zu treffen.

Fazit: Nach dem Urteil des BGH zum Thema „rauchfreie Zeiten auf Balkonen“ folgt in dieser Entscheidung erneut eine Entscheidung über eine wohl zahlreiche Mieter betreffende Situation, auf deren Grundlage die Rechte von Rauchern als Mieter in Mehrfamilienhäusern weiter eingeschränkt werden könnten. Zwar zeigt das Urteil auf, dass die Hürden der Begründung einer die fristlose Kündigung rechtfertigenden, nachhaltigen Störung des Hausfriedens hoch sind, was im zu entscheidenden Fall gerade nicht ausreichend genug erfolgt war. Jedoch stellt das Urteil dennoch kein wirkliches „Raucherurteil“ dar. Der Einzelfall bleibt entscheidend, bestätigt das Gericht in seiner Entscheidung doch jedenfalls auch die grundsätzliche Möglichkeit, starkes Rauchen in der Mietwohnung als Kündigungsgrund zu rechtfertigen. Die Türen für weitere, entsprechende Verfahren, stehen somit offen.

Wir beraten Sie in allen Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts

**ANGELE Rechtsanwälte**

Gartenfeldstraße 11-13 - 54295 Trier

[www.angele-rechtsanwaelte.com](http://www.angele-rechtsanwaelte.com)