



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (99)

Rauchen in der Bude

Rauchen gefährdet bekanntlich die Gesundheit. Um die (nicht-rauchenden) Bürger vor diesen nicht zu unterschätzenden Gefahren zu schützen, darf beispielsweise in Gaststätten seit Mitte des vergangenen Jahres in Baden-Württemberg nicht mehr geraucht werden. Wer dennoch seinem Nikotinkonsum in der Öffentlichkeit frönen will, muss dies entweder in hierfür speziell ausgewiesenen Räumen oder, sofern solche nicht vorhanden sind, unter freiem Himmel tun. Doch insbesondere in der kalten Jahreszeit kann sich an der Frischluftvariante vermutlich nur der Marlboro-Mann erfreuen, der gemäß Werbebotschaft nach vollendetem Tageswerk vor dem Sonnenuntergang genussvoll an seiner Zigarette zieht. Doch Marlboro-Country ist fern. Die letzte Bastion der hiesigen Genussraucher schien bis zuletzt die „eigenen vier Wände“ zu sein. Aber diese Festung scheint zumindest für den gemieteten Wohnraum ein wenig durch die neuerliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ins Wanken geraten zu sein. Unter bestimmten Umständen kann der blaue Dunst für den „qualmenden“ Mieter teuer werden. Die Kolumne beschäftigt sich daher mit dem Rauchen in der Mietwohnung.

Der Mieter ist zur Nutzung des gemieteten Wohnraums innerhalb der durch die vertraglichen Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt. Der Bundesgerichtshof hatte bereits vor zwei Jahren entschieden, dass Rauchen in der Mietwohnung in der Regel zum vertragsmäßigen Gebrauch gehöre.

Somit gilt: Es darf geraucht werden, soweit zwischen Mieter und Vermieter nichts Gegenteiliges vereinbart wurde! Da der Balkon zu der gemieteten Wohnung gehört, ist auch hier das Rauchen erlaubt. Nachbarn, die sich durch aufsteigenden Zigarettenrauch gestört fühlen, haben in der Regel keine Möglichkeit, ein Rauchverbot durchzusetzen. Selbiges gilt für Zigarettengerüche, die durch ein geöffnetes Fenster nach oben ziehen. Doch soll nach Auffassung des Amtsgerichts (AG) Münster ein Mieter, der durch den blauen Dunst seines Nachbarn beeinträchtigt wird, nicht ganz rechtlos sein. Nach diesem zufolge soll Zigarettenrauch aus einer darunter liegenden Wohnung, weil die Zwischendecke nicht hinreichend abgedichtet ist, zu einer Mietminderung berechtigen. Auf

der anderen Seite soll nach Urteil des AG Wennigsen eine Minderung nicht möglich sein, wenn der Rauch (lediglich) von dem Nachbarbalkon kommt. Rauchen darf in einem Formularmietvertrag nicht pauschal, d.h. in einer vorformulierten Klausel, untersagt werden. Doch ist ein individuell vereinbartes Rauchverbot durchaus möglich. Einigen sich Vermieter und Mieter darauf, dass nur gelegentlich in der Wohnung geraucht werden darf, soll nach Urteil des Amtsgerichts Rastatt Kettenrauchen eine Vertragsverletzung darstellen, die zu einer Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Auch wenn keine untersagende oder einschränkende Vereinbarung zwischen den Parteien getroffen wurde, kann sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht, vertragswidrig verhalten und sich gegebenenfalls schadenersatzpflichtig machen. Der BGH hat mit Urteil vom 05.03.2008 entschieden, dass das „exzessive“ Rauchen in einer Mietwohnung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht und eine Schadensersatzpflicht des Mieters begründet, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen - wie Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen - beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Lassen sich beispielsweise die Spuren des Tabakkonsums durch das Tapezieren und Streichen der Wände entfernen, droht dem rauchenden Mieter kein weiteres „Unheil“. Außergewöhnlich stark rauchende Personen müssen jedoch in Extremfällen beim Auszug für die Renovierung der nikotinverschmutzten Wohnung mit Regressforderungen rechnen.

Tröstlich dürfte für diese zumindest sein, dass das Rauchen in der Öffentlichkeit generell nicht untersagt wurde. Bereits im Jahre 2004 hat das Königreich Bhutan als erstes Land der Welt das Rauchen in der Öffentlichkeit sowie jeglichen Kauf und Verkauf von Tabak verboten. Von einer „Überregulierung“ in Deutschland kann damit (wohl) keine Rede sein!

Rechtsanwälte
Heberer & Coll.