

Kündigung: Hausfriedensstörung durch rauchenden Mieter?

1. Ein Mieter darf in seiner Wohnung rauchen.
2. Ein vertragswidriger Gebrauch liegt vor, wenn der Mieter durch sein Rauchen die übrigen Bewohner des Hauses mehr als vermeidbar beeinträchtigt. Das ist z. B. der Fall, wenn er nicht ausreichend lüftet oder die Asche nicht fachgerecht entsorgt.
3. Eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens setzt eine nachhaltige Störung voraus, die für den Vermieter die Vertragsfortsetzung unzumutbar macht.
4. Außerdem muss der Mieter abgemahnt werden und die Kündigung muss zeitnah nach dem fortgesetzten vertragswidrigen Verhalten erfolgen.

LG Düsseldorf, Urteil vom 28.09.2016 - [23 S 18/15](#)

BGB § [543](#) Abs. 1, § [569](#) Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Rauchen gefährdet nicht nur die Gesundheit, sondern unter Umständen auch den Bestand des Mietverhältnisses. Das musste der nach dem Tod Helmut Schmidts nunmehr bekannteste Raucher Deutschlands erfahren. Der Vermieter hatte ihm gekündigt, weil durch den aus der Wohnung des Mieters stammenden Zigarettenrauch im Treppenhaus eine Geruchsbelästigung und Gesundheitsgefährdung der übrigen Hausbewohner vorliege. Das AG Düsseldorf hatte der Klage stattgegeben (Urteil vom 31.07.2013 - [24 C 1355/13](#), IMRRS 2014, 0735). Das LG Düsseldorf ([IMR 2014, 326](#)) hatte die Berufung zurückgewiesen. Dieses Urteil hatte der BGH ([IMR 2015, 179](#)) wegen einer rechtsfehlerhaften Tatsachenermittlung und Beweiswürdigung aufgehoben und zurückverwiesen.

Entscheidung

Das Landgericht hat nunmehr die Räumungsklage nach umfangreicher Beweisaufnahme abgewiesen. Die Vermieterin habe weder die Tatbestandsvoraussetzungen einer fristlosen Kündigung gem. § [569](#) Abs. 2 BGB noch einer ordentlichen Kündigung gem. § [573](#) Abs. 2 Ziff. 1 BGB bewiesen. Erforderlich sei eine nachhaltige Störung, die zu einer Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung führe, eine Abmahnung vor der Kündigung und dass zwischen Störung und Ausspruch der Kündigung ein zeitlicher Zusammenhang bestehe. Jede Mietpartei müsse sich bei der Nutzung der Mieträume so verhalten, dass die anderen nicht mehr beeinträchtigt werden, als dies nach den konkreten Umständen unvermeidlich sei. Bezogen auf den Tabakrauchgeruch bedeute dies, dass der Mieter durch das **Rauchen in der Mietwohnung allein die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch nicht überschreite**. Denn **Rauchen gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch** des Mieters (BGH, [IMR 2006, 109](#)). Die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch werde erst dann **überschritten**, wenn der Mieter **einfache und zumutbare Maßnahmen**, wie z. B. ausreichendes Lüften oder Entsorgen der Asche, **nicht ergreife**, um die **übrigen Parteien** des Hauses **nicht mehr als vermeidbar zu beeinträchtigen**. Diese in jedem Einzelfall zu treffenden Feststellungen habe der Vermieter hier nicht erbracht.