

Ref. jur. Stefan Jobst, Frankfurt a.M.\*

## „Der rauchende Mieter“

THEMATIK	Mietrecht; Dreipersonenverhältnisse, Besitzschutz; Unterlassungsansprüche
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestext zum BGB

### ■ SACHVERHALT

Malte (M) ist Mieter in einem Mehrfamilienhaus der Vermieterin Violetta (V) mit vier Mietparteien. M ist Kettenraucher, der derzeit keiner Beschäftigung nachgeht und somit seine Terrasse mehrmals täglich (4 x pro Stunde im Zeitraum von 8.00 Uhr morgens bis 23.00 Uhr abends) zum Rauchen nutzt. Direkt über seinem Balkon befindet sich der zur Wohnung des überzeugten Nichtraucher Emil (E) gehörende Balkon. E ist vor 13 Monaten eingezogen. Die restlichen Mietparteien des Hauses sind ebenfalls alle Nichtraucher.

E fühlt sich durch den aufsteigenden Zigarettenrauch in der Nutzung seines Balkons und seiner Wohnung gestört. Dies sei nicht nur wegen des häufigen Rauchens des M der Fall. Vielmehr sei dies auch dem Umstand geschuldet, dass M die fertig gerauchten Zigaretten im Aschenbecher liegen lasse. Der Zigarettenrauch gelange daher nicht nur beim eigentlichen Rauchen des M, sondern auch durch das Weiterglimmen der Zigarettenstummel im Aschenbecher zum Balkon. Deswegen könne er den Balkon nicht zum Trocknen seiner Wäsche nutzen, da die gewaschene Kleidung sofort nach Zigarettenrauch rieche. Da es im Haus auch keinen gemeinschaftlich nutzbaren Trockenraum gebe, sei M auf die Nutzung des Balkons zum Wäschetrocknen angewiesen. Ein Trocknen der Wäsche in der Wohnung selbst komme nicht

---

\* Der *Autor* ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Zivil- und Wirtschaftsrecht und Koordinator des Universitätsrepetitoriums (UNIREP) für den Bereich Zivilrecht der Johann Wolfgang Goethe-Universität, Frankfurt a.M. Die Klausur wurde im Wintersemester 2014/2015 im Rahmen des UNIREP-Klausurenkurses gestellt.

infrage, da dies nur dann möglich sei, wenn die dabei entstehende Luftfeuchtigkeit durch ausreichendes Lüften entweichen könne. Durch das ständige Rauchen des M sei er jedoch gezwungen, die Fenster seiner Wohnung dauerhaft geschlossen zu halten, um ein weiteres Eindringen von Rauch in seine Wohnräume zu verhindern. Auch sieht sich E durch das Rauchen des M darin gestört, seinen Feierabend nach einem harten Arbeitstag im Büro (regelmäßig ab 19.00 Uhr) auf seinem Balkon zu genießen. Nicht zuletzt deswegen sei er aus der lauten und feinstaubbelasteten Großstadt in die Gemeinde G gezogen, die damit wirbt „deutschlandweit den geringsten Prozentsatz an rauchenden Einwohnern“ aufzuweisen. M sei es ohne größere Probleme möglich, in dessen Wohnung zu rauchen und den dabei entstehenden Rauch durch Stoßlüften entweichen zu lassen. Schließlich befürchtet E durch das „Passivrauchen“ eine Verletzung seiner Gesundheit. Zwar könne er hierfür keine Beweise anführen. Allerdings ließe das vom Bund erlassene Nichtraucherschutzgesetz vermuten, dass mit Passivrauchen Gesundheitsgefahren verbunden seien. Schließlich enthalte auch die unter § 22 des Mietvertrages abgedruckte Hausordnung eine Regelung, die das Rauchen auf dem Balkon verbiete. Dort heißt es in Ziff. 5:

#### „Nutzung des Balkons / Terrasse

Die Nutzung des Balkons steht dem Mieter grundsätzlich zur freien Verfügung. Das Grillen auf dem Balkon ist dem Mieter nur maximal an zwei Tagen im Jahr gestattet. Das Rauchen ist auf dem Balkon bzw. auf der Terrasse gänzlich untersagt.“

E verlangt daher von M, das Rauchen auf dem Balkon gänzlich oder zumindest während seines Feierabends zu unterlassen. Dies sieht M jedoch gar nicht ein. Er – M – könne ja wohl selbst entscheiden, was er in seiner Wohnung und auf seiner Terrasse mache. So habe ihm ein befreundeter Jurist erzählt, dass das Rauchen in der Wohnung und auf dem „Balkon“ zum üblichen Gebrauch einer Mietwohnung gehöre. Deswegen sei auch die Regelung in der Hausordnung nicht bindend. Dass E sich als überzeugter Nichtraucher in seinem „subjektiven Wohlbefinden“ gestört sehe, könne ebenfalls nicht ausschlaggebend sein. Außerdem könne E ja die Miete gegenüber V mindern.

Hat E gegen M einen Anspruch auf ein gänzlich Unterlassen des Rauchens auf dem Balkon oder zumindest nach dessen Feierabend (ab 19.00 Uhr)?

**Bearbeitervermerk:** Auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen ist – ggf. auch hilfsgründerlich – in Form eines Rechtsgutachtens einzugehen. Gehen Sie, sofern es darauf ankommt, davon aus, dass E tatsächlich ein Recht zur Minderung der Miete gegenüber V zustünde.

#### **Auszug aus dem Gesetz zum Schutz vor den Gefahren des Passivrauchens („Nichtraucherschutzgesetz“ / Abk. „NSG“) v. 20.7.2007 (BGBl. I 1595)**

##### § 1 Rauchverbot

(1) Das Rauchen ist nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 verboten

1. in Einrichtungen des Bundes sowie der Verfassungsorgane des Bundes,
2. in Verkehrsmitteln des öffentlichen Personenverkehrs,
3. in Personenbahnhöfen der öffentlichen Eisenbahnen.

(2) Das Rauchverbot nach Absatz 1 gilt in Gebäuden und sonstigen vollständig umschlossenen Räumen; es gilt nicht für Räume, die Wohn- oder Übernachtungszwecken dienen und den Bewohnerinnen und Bewohnern zur alleinigen Nutzung überlassen sind.