Recht aktuell

Wenn Zigarettenrauch zum Mietmangel wird

Rauchen ist in der Mietwohnung zwar erlaubt, doch es gibt Grenzen. Denn wo der eigene Lebensstil die Rechte anderer beeinträchtigt, kommt es immer wieder zu Streit. Experten zeigen anhand einiger Urteile, wann Rauchen noch zulässig bleibt, wann Mieter haften müssen und welche Ansprüche Nachbarn bei starker Rauchbelästigung haben.



Das Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung - mit Grenzen. Werkfoto: ARAG

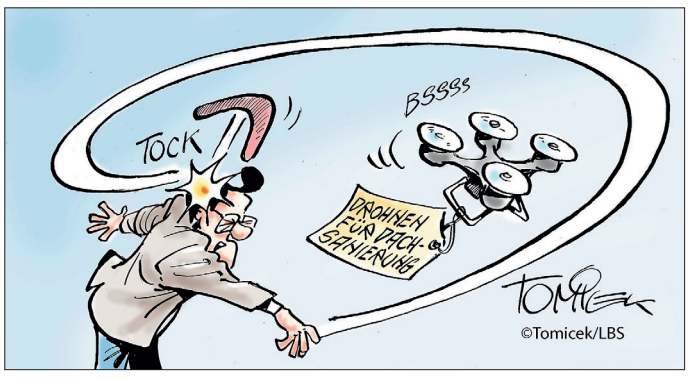
Grundsätzlich dürfen Mieter in ihrer eigenen Wohnung rauchen, da das Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört. Experten weisen allerdings darauf hin, dass starke Raucher beim Auszug unter Umständen Schadensersatz leisten müssen, wenn die Wohnung so stark in Mitleidenschaft gezogen ist, dass Schönheitsreparaturen nicht mehr genügen. In einem konkreten Fall hatte der Vermieter zu Recht die Kaution gegen Schadensersatzansprüche aufgerechnet, weil Decken, Wände und Türen durch den Zigarettenrauch stark vergilbt waren und sich der Rauch in die Wände „gefressen“ hatte (Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 37/07).

Das Amtsgericht Bremen hat einem Mieter wegen Zigarettenrauchs aus der Nachbarwohnung eine Mietminderung zugesprochen. Sowohl auf dem Balkon als auch in der Wohnung rauchte ein Mieter mindestens eine Packung Zigaretten am Tag. Im Sommer standen Fenster und Balkontüren ständig weit offen. Dadurch zog der Rauch permanent nach oben – unter anderem in die Wohnung seines Nachbarn, der über ihm wohnte. Dieser war Nichtraucher und fühlte sich durch den aufsteigenden Qualm derart gestört, dass er seine Fenster nicht mehr öffnen wollte. Der Nichtraucher verlangte von seiner Vermieterin, Abhilfe zu schaffen. Als diese der Aufforderung nicht nachkam, minderte der Mann seine Miete um 20 Prozent. Dagegen wehrte sich die Vermieterin vor Gericht – jedoch ohne Erfolg. Denn laut Expertenmeinung waren auch die Richter der Ansicht, dass gesundheitsschädliche Immissionen durch zu viel Zigarettenrauch als Mietmangel einzustufen seien. Weil der nichtrauchende Mieter dem Rauch dauerhaft ausgesetzt gewesen sei, habe er die Miete mindern dürfen. Zudem hatte der Mann einen Anspruch auf Beseitigung der Belästigung durch den qualmenden Nachbarn (Amtsgericht Bremen, Az.: 17 C 332/22, noch nicht rechtskräftig).

Auch in einem anderen Fall ging es um nachbarschaftliche Differenzen über das Rauchen auf dem Balkon. Ein älteres Ehepaar hatte sogar ein Rauchprotokoll angefertigt, um den übermäßigen Zigarettenkonsum der qualmenden Nachbarn festzuhalten. Danach waren es mehr als 20 Glimmstängel, die das Raucher-Pärchen pro Tag auf dem Balkon rauchte. Sie verlangten ein über den Tag verteiltes, mehrstündiges Rauchverbot. Die Raucher hingegen behaupteten, lediglich zwölf Zigaretten täglich zu konsumieren. Zudem gaben sie an, sie seien schon so rücksichtsvoll, nie gemeinsam auf dem Balkon zu rauchen, um möglichst wenig Rauch zu produzieren. Am Ende fällte der Bundesgerichtshof eine Entscheidung, die beiden Parteien schmeckte: Mietern darf das Rauchen auf dem Balkon zeitweise untersagt werden. Im Gegenzug muss der Nachbar das Rauchen zu festgelegten Zeiten dulden (Az.: V ZR 110/14).

Drohne: Baufirma wollte Dach vermessen

Flugdrohnen können höchst vielseitig eingesetzt werden. Inzwischen geschieht das auch in der Bau- und Sanierungsbranche. Dort tragen sie dazu bei, Fachleuten einen Überblick über Gebäude und Grundstücke zu verschaffen. Bewohner eines Hauses müssen solche Flüge unter bestimmten Bedingungen hinnehmen (Amtsgericht München, Az.: 222 C 2/26),



Der Fall: Es ging um einen nur wenige Minuten dauernden Drohnenflug, bei dem ein Hausdach im Zuge einer energetischen Sanierung vermessen werden sollte. Der Zeitpunkt dieser Maßnahme war zuvor den Bewohnern mitgeteilt worden. Trotzdem beantragte der Inhaber einer Dachgeschosswohnung dagegen den Erlass einer einstweiligen Verfügung. Er sah durch das Erstellen von Bild- und Videodateien seine Persönlichkeitsrechte verletzt.

Das Urteil: Das Gericht nahm eine Abwägung vor. Nach gründlicher Prüung kam es zu dem Ergebnis, dass die schutzwürdigen Interessen des Dachgeschossbewohners nicht in unzumutbarem Umfang verletzt würden. Die rechtzeitige Anmeldung des Drohnenfluges ermögliche es ihm, Maßnahmen gegen einen unerwünschten Blick zu treffen. Außerdem müsse man bedenken, dass die Alternative zu den Aufnahmen aus der Luft eine Einrüstung des Gebäudes wären, was einen deutlich intensiveren Eingriff darstelle.

Finanzielle und rechtliche Konsequenzen



Per App entsperren und losfahren: Leih-E-Scooter sind besonders bei jungen Menschen beliebt. Werkfoto: R+V

Bereits ab 14 Jahren dürfen Jugendliche in Deutschland E-Scooter fahren - ein Führerschein ist nicht notwendig. Für Leihroller gelten jedoch zusätzlich die Nutzungsbedingungen der Anbieter.

Minderjährige dürfen einen solchen Vertrag normalerweise nicht allein abschließen. Deshalb liegt das Mindestalter im Normalfall bei 18 Jahren. Zudem braucht jeder Nutzer einen eigenen Account. Nur dann ist er bei der Fahrt mit dem Leihroller regulär über den Anbieter versichert. Umgekehrt bedeutet das: Wer seinen Zugang an einen Jugendlichen weitergibt, verstößt gleich doppelt gegen die Vertragsbedingungen des Anbieters. Vor allem bei einem Unfall drohen finanzielle und rechtliche Konsequenzen.

Verursacht der Jugendliche mit dem E-Scooter einen Schaden oder verletzt andere, greift grundsätzlich die Haftpflichtversicherung des Rollers. Allerdings kann der Versicherer vom Vertragsinhaber unter Umständen bis zu 5.000 Euro zurückfordern. Hinzu können weitere Kosten kommen, etwa für Reparaturen, Bearbeitungsgebühren oder sonstige Forderungen.

Ferienhaus



Ob Ferienhaus am Meer oder Apartment in den Bergen: Viele Menschen buchen ihre Urlaubsunterkunft online. Das nutzen Betrüger aus - mit täuschend echt aussehenden Angeboten. Auf den ersten Blick wirkt alles professionell: Die Internetseite zeigt hochwertige Fotos, ausführliche Beschreibungen und sogar Bewertungen oder Siegel. Dennoch kann es sein, dass die Unterkunft gar nicht existiert. Manchmal werden dafür sogar Bilder und Daten echter Objekte kopiert und für gefälschte Angebote verwendet. Urlauber sollten grundsätzlich vorsichtig sein, wenn sie online eine Ferienunterkunft buchen. Leider tummeln sich auf diesem Gebiet einige Betrüger, und ihre Maschen werden immer raffinierter. Ein Alarmsignal ist ein Preis, der deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Angebote liegt. Auch fehlende oder unvollständige Angaben zum Anbieter sollten misstrauisch machen - etwa wenn nur eine Handy-Nummer angegeben ist, aber keine Anschrift. Wer auf der Website kein Impressum findet, sollte lieber die Finger von dem Angebot lassen. Wer einen Verdacht hat, sollte Namen und Adresse genau prüfen oder sich bei Verbänden und örtlichen Tourismusstellen erkundigen. Auch etablierte Buchungsplattformen bieten mehr Sicherheit. Einige prüfen die Anbieter vorab und zahlen das Geld erst nach der Ankunft aus. Werkfoto: R+V

Schlagloch

Das Landgericht Landau entschied, dass ein schweres Schlagloch zwar eine Pflichtverletzung des Landes wegen unzureichender Straßeninstandhaltung darstellen kann, dies jedoch nicht automatisch zu Schadensersatz führt. Im konkreten Fall wurde die Straße als verkehrswidrig eingestuft und die Verkehrssicherungspflicht verletzt. Dennoch ging ein gestürzter E-Bike Fahrer leer aus, weil das Schlagloch für einen aufmerksamen Verkehrsteilnehmer erkennbar gewesen wäre. Da der Kläger selbst nicht ausreichend auf die Fahrbahn geachtet hatte, überwog seine Eigenverantwortung laut Entscheidung des Landgerichts Landau in der Pfalz (Az.: 3 O 186/23).

Herstellernachweise: **Wenn, Schlagloch:** ARAG SE, ARAG Platz 1, 40472 Düsseldorf, Tel.: 0211/98700700; **Finanzielle, Ferienhaus:** R+V Versicherung AG, Raiffeisenplatz 1, 65189 Wiesbaden, Tel.: 0611/533-0; **Drohne:** LBS Bundesgeschäftstelle, Friedrichstr. 83, 10117 Berlin, Tel.: 030/202250; Redaktionelle Bearbeitung: AST