



Übermaß führt zu Schadensersatzansprüchen

Probleme mit stark rauchenden Mietern

Rauchen gehört grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Daraus lassen sich im Regelfall weder Ansprüche des Vermieters auf Schadensersatz noch solche von Mietnachbarn auf Mietminderung ableiten. Doch wie auch sonst gilt: „Die Dosis macht das Gift!“ (Paracelsus): Übermäßiges Rauchen kann durchaus zu Schadensersatzansprüchen des Vermieters führen.

Zwei jüngere Entscheidungen des AG Remscheid und des LG Neuruppin aus 2024 haben sich mit zwei klassischen Problemstellungen bei sogenannten Raucherwohnungen befasst.

I. Das AG Remscheid hatte sich in einem Urteil vom 2. Mai 2024 - 7 C 5/24 - mit dem Thema auseinanderzusetzen, dass ein Mieter sich gegenüber Mietforderungen auf eine Minderung berief, weil der rauchende Nachbar ihn erheblich im Gebrauch seiner Mietwohnung beeinträchtigte. Nach seinem Vortrag rauchte dieser ständig auf dem Balkon, wobei aufgrund der Bauweise des Hauses der Zigarettenrauch über das Badezimmer und zwei bodentiefe Wohnzimmerfenster in seine Wohnung eindringen würde. Ihm stünde daher eine Mietminderung in Höhe von 10 % der Miete zu. Durch das Rauchverhalten ziehe Rauch in seine Wohnung, wobei Abhilfe durch ein Lüften im notwendigen Maße unmöglich sei.

Das AG Remscheid hat diesen Einwand des Mieters zurückgewiesen. Eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit der Wohnung i.S.v. § 536 BGB sei nicht festzustellen. So gehöre das Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch. Ein Mieter könne daher von seinem Vermieter nicht verlangen, den rauchenden Nachbarn zu einer Einschränkung des Rauchverhaltens zu veranlassen.

Nur in zwei Fällen seien Ausnahmen von diesem Grundsatz zulässig. Zum einen, wenn der Mieter gar nicht verhindern könne, dass Rauch oder sonstige Gerüche in die eigene Wohnung ziehen. Zum anderen, wenn es ihm nahezu unmöglich ist, diesen Rauch oder die Gerüche durch Lüften wieder aus der Wohnung herauszubekommen. Das Amtsgericht Remscheid verwies insoweit auch auf zwei weitere Entscheidungen des

AG Mitte (Urteil vom 13. Oktober 2022 - 122 C 156/21 -) und des LG Hamburg (Urteil vom 15. Juni 2012 - 311 S 92/10 - GE 2012, 1498). In diesen Verfahren war jeweils durch das Gericht vom Fall der Unmöglichkeit eines ordnungsgemäßen Lüftens durch den Mieter ausgegangen worden. Die Mieter durften zu Recht mindern. In dem vom AG Remscheid entschiedenen Fall sah das Gericht allerdings den Umstand als entscheidend an, dass hier durch die beiden Wohnzimmerfenster und das kleine Badezimmer zwar Rauchgeruch in die Wohnung gezogen sein könne. Es befanden sich in der Wohnung aber noch weitere zehn Fenster, durch die gelüftet werden konnte. Demnach bestand sogar die Möglichkeit quer zu lüften. Schließlich sei das Verhalten der Nachbarn nicht derart exzessiv, dass eine Unzumutbarkeit für den Mieter entstanden sei.

Dem Mieter, welcher sich auf ein Minderungsrecht wegen des rauchenden Nachbarn berufen will, ist daher von Vermieterseite regelmäßig entgegenzuhalten, dass zum einen nach der Rechtsprechung Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört (BGH, Urteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05 - GE 2006, 1158). Nur wenn der Rauchgeruch die Tauglichkeit der Wohnung des Nachbarmieters mehr als nur unerheblich beeinträchtigt und darüber hinaus der Mieter keine Möglichkeit hat, etwa durch entsprechendes Lüftungsverhalten, Rauchgeruch in der Wohnung zu vermeiden oder diesen wieder loszuwerden, kann zum anderen von einer Einschränkung der Tauglichkeit und damit einer Minderung der Miete gesprochen werden.

Im Regelfall wird ein Mieter, welcher sich auf exzessives Rauchen des Nachbarn beruft, eine Möglichkeit haben, ohne Rauchbelästigung zu lüften.

Wenn dies aber nicht genügt um das Minderungsbegehren zu verhindern, sollte man bei einer Klage auf offene Mietdifferenzen den rauchenden Mieter durch eine Streitverkündung in den Rechtsstreit einbeziehen, damit im Falle einer Bestätigung der Mietminderung durch das Gericht der Mietausfall dann beim Verursacher geltend gemacht werden kann.



Nicht nur aus diesem Grund sollte man bei Beschwerden der Nachbarn auch von Vermieterseite direkt den Raucher entsprechend informieren und zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner auffordern.

Darüber hinaus schadet der Hinweis nicht, dass übermäßiges Rauchen auch zu Schadensersatzansprüchen führen kann, wenn hierdurch Verschlechterungen der Wohnungen verursacht werden, die Instandsetzungsarbeiten erfordern.

II. Dies leitet über zum zweiten Problemkreis, mit dem sich Vermieter im Falle von Raucherwohnungen nicht selten konfrontiert sehen und womit sich das Landgericht Neuruppin in einem Urteil vom 30. Oktober 2024 - 4 S 30/24 - (GE 2024, 1198) zu befassen hatte.

Die Vertragsparteien stritten nach beendetem Mietverhältnis um die Kosten, um eine stark verrauchte Wohnung wieder herzurichten. Der Vermieter klagte also auf Schadensersatz wegen rauchbedingter Substanzschäden, wobei er sich zum einen auf nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, zum anderen auf einen Schadensersatzanspruch stützen wollte. Da die Schönheitsreparaturklausel nach Ansicht des Gerichts unwirksam war, kam es darauf an, ob hier ein Schadensersatz gerechtfertigt sei.

In diesem Fall konnte nach Ansicht des Gerichts offenbleiben, ob die vertraglich vereinbarte Formalklausel zur Übernahme von Schönheitsreparaturen nun wirksam war oder nicht.

Das Gericht entschied: Exzessives Rauchen falle jedenfalls nicht mehr unter den vertragsgemäßen Gebrauch, soweit dessen Spuren nicht mehr mit normalen Schönheitsreparaturen beseitigt werden könnten, weil die Bausubstanz der Wohnung und ihre Einrichtungen dadurch geschädigt sind (ebenso bereits BGH, Urteil vom 5. März 2008 - VIII ZR 37/07 - GE 2008, 53).

Malerarbeiten, die nicht im nachgewiesenen Zusammenhang mit der Schadensbeseitigung stehen, seien dagegen nicht zu ersetzen, da die Schönheitsreparaturklausel in diesem Fall unwirksam war.



Der Autor
Dr. Norbert Kissel
ist Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der
Kanzlei Speiser & Kissel
in Frankfurt am Main.

www.speiser-kissel.de



Die Konsequenz für den Vermieter ist damit, dass er nach Beweissicherung durch Lichtbilder bzw. Zeugen bei der Beauftragung eines Malerfachbetriebs hinreichende Differenzierungen verlangt, was auch in den erteilten Rechnungen ausgewiesen werden sollte. Als Beispiel können etwa Positionen wie die Entfernung rauchvergilbter Resttapede oder eines defekten Innenwandputzes gelten, welche den Folgen des Rauchens zugeordnet werden können.

In einem Verfahren, welches der Unterzeichner jüngst vor dem Amtsgericht Mainz zu diesem Problemkreis geführt hat, wurde der entsprechende Malermeister als Zeuge vernommen und hatte ausgesagt, dass er bei Besichtigung der Wohnung Nikotingeruch wahrnehmen konnte sowie Wände und Decken vergilbt gewesen seien. Er hat erläutert, dass ein bloßer Grundanstrich im Hinblick auf den Zustand der Decken und Wände sowie den Nikotingeruch nicht ausgereicht hätten und man sich einen normalen Anstrich hier gleich hätte sparen können.

Allein ein notwendiger isolierender Grundanstrich – der in der Rechnung ausgewiesen war – Sorge dafür, dass Schadstoffe (Nikotin) eingekapselt würden. Bei einem normalen Überstreichen würden die gelben Nikotinflecken bei dem Abtrocknen der Farbe gleich wieder durchscheinen. Daher sei der isolierende Grundanstrich notwendig und deshalb in der Wohnung eine zweifache Beschichtung mit Dispersionsfarbe aufgetragen worden.

Diese Aussagen, welche auch in den Entscheidungsgründen des rechtskräftigen Urteils wiedergegeben worden sind, haben das Gericht dann dazu bewogen, der gesamten Klage des Vermieters auf Zahlung der Malerkosten gegen den rauchenden Mieter stattzugeben (AG Mainz, Urteil vom 17. April 2025 – 83 C 449/24 – Wortlaut Seite 659 – rechtskräftig).

Bei Auszug eines Mieters, welcher exzessiv geraucht und die Wohnung in einem entsprechenden Zustand verlassen hat, ist bei Weigerung der Schadensbehebung durch den Mieter darauf zu achten, dass – speziell im Fall kritischer Schönheitsreparaturklauseln – in der Malerrechnung differenziert werden sollte, welche Arbeiten allein durch den übermäßigen Rauchkonsum in der Wohnung entstanden und dem Mieter in der Rechnung zuzuordnen sind und welche nicht.

Auf der sicheren Seite ist man natürlich, wenn man den Schaden bzw. Schadensanteil exzessiven Rauchens durch ein Beweissicherungsverfahren mit Gutachter feststellen lässt.

Neuer Anlauf für flexiblere Wohnraumschaffung durch den „Wohnungsbau-Turbo“

„Die Bagger rollen“¹⁾

Der Wohnungsmangel in deutschen Städten ist eine der dringlichsten „Baustellen“ und der politische Handlungsdruck entsprechend hoch. Dennoch ging die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Deutschland zuletzt zurück. So wurden 2024 14,4 % weniger Wohnungen als im Vorjahr errichtet.²⁾

Dementsprechend möchte die neue schwarz-rote Regierung noch in den ersten 100 Tagen ihrer Amtszeit den sog. „Bau-Turbo“ auf den Weg bringen.³⁾ In einem zweiten Schritt soll laut Koalitionsvertrag „eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens“ vorgenommen werden.⁴⁾ Die Messlatte hängt also hoch.

Die neue Bauministerin, Verena Hubertz, setzt für den Bau-Turbo dabei u. a. auf § 246e BauGB, der politisch als „Brechstange“ im Baugesetzbuch (BauGB) tituliert wird.⁵⁾ Dieser soll den Gemeinden in bestimmten Lagen eine befristete Abweichungsmöglichkeit von planungsrechtlichen Vorgaben eröffnen und so das Genehmigungsverfahren massiv beschleunigen. Dies war bereits Gegenstand eines Gesetzentwurfs der Ampelregierung, wurde jedoch im Zuge des Koalitionsbruchs im Herbst 2024 nicht mehr verabschiedet.⁶⁾ Der Gesetzentwurf der Bundesregierung, der am 18. Juni 2025 vom Bundeskabinett beschlossen wurde, soll die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umsetzen.⁷⁾

A. Wesentliche Inhalte des Regierungsentwurfs

I. Die „Experimentierklausel“ des neuen § 246e BauGB

Die wohl bedeutsamste Neuerung des „Bau-Turbos“ ist § 246e BauGB, der eine Art „Experimentierklausel“ sein soll.⁸⁾

1. Wortlaut des „Bau-Turbos“

§ 246e BauGB hat nach dem derzeitigen Gesetzentwurf folgenden Inhalt⁹⁾:

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen

mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. *der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
2. *der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
3. *der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlüssigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Um-

1) Angelehnt an die Rede der Bundesbauministerin Verena Hubertz zum Bau-Turbo in 100 Tagen v. 15.5.2025, abrufbar unter www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/reden/Webs/BMWSB/DE/2025/20250516-100-tage.html (24.6.2025).

2) www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/wohnungsbau-mieten-hubertz-100.html (24.6.2025).

3) „Verantwortung für Deutschland“, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 21. Legislaturperiode, Z. 713 ff.

4) Koalitionsvertrag, Z. 717 f.

5) Rede der Bundesbauministerin Verena Hubertz zum Bau-Turbo in 100 Tagen v. 15.5.2025, abrufbar unter www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/reden/Webs/BMWSB/DE/2025/20250516-100-tage.html (24.6.2025).

6) Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung, BT-Drs. 20/13091.

7) So heißt es auf der Seite des BMWSB, BMWSB - Gesetzgebungsverfahren - Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (24.6.2025).

8) Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, BR-Drs. 256/25, S. 1.

9) BR-Drs. 256/25, S. 4, Hervorhebung durch die Autorinnen.



Die Autorin **Gina Benkert** (links) ist Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht im Anwaltsbüro *Gaßner, Groth, Siederer & Coll.* Sie berät im öffentlichen Baurecht, im Immobilienrecht sowie im gewerblichen Mietrecht und betreut bau- und mietrechtliche Mandate in sämtlichen Projektphasen.

Sarah Binz (rechts) ist wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Kanzlei.

