

Neu in der Rechtsprechung: 5 % Mietminderung wegen Tabakrauch vom Balkon des Nachbarn

Das Rauchen auf dem Balkon wird für Vermieter teuer: Dringt in die Wohnung eines Nichtrauchers Tabakrauch vom Nachbarbalkon ein, so sind die beeinträchtigten Mieter zu einer Mietminderung in Höhe von 5 % berechtigt. Dies geht aus der Entscheidung des Landgerichts Hamburg vom 15. Juni 2012 unter Aktenzeichen 311 S 92/10 hervor. Das Urteil wurde erst Monate später bekannt. Es ist nicht in der Entscheidungsdatenbank zu finden, sondern muss beim Landgericht gesondert angefordert werden.

Leitsatz: Tabakrauch, der in erheblichem Maße von einem benachbarten Balkon durch das Fenster in die Wohnung eines Mieters dringt, stellt einen Mangel der Mietsache dar. Der Mieter wird in seinem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gestört, weil er seine Wohnung nicht mehr nach seinem Gutdünken belüften kann. Für

das Vorliegen eines Mietminderungsgrundes ist es nicht erforderlich, dass der komplette Rauch des Nachbarn in die Wohnung des Mieters zieht. Es genügt, wenn ein unangenehmer Geruch wahrzunehmen ist.

Das Amtsgericht Hamburg- St. Georg hatte am 2. November 2010 unter Aktenzeichen 920 C 286/09 noch anders entschieden. Im vorliegenden Fall minderten die nichtrauchenden Mieter einer Dachgeschosswohnung ihre Miete wegen der unter ihnen rauchenden Mitmieter. Diese Nachbarn waren starke Raucher und rauchten auf dem Balkon. Der Tabakrauch stieg nach oben und drang durch die geöffneten Fenster in die Wohnung ein. Der Vermieter erkannte die Mietminderung nicht an und verlangte Zahlung der ausstehenden Miete. Als der nichtrauchende Mieter dies verweigerte, zog der Vermieter vor Gericht. ▶

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg entschied zu Gunsten des Vermieters. Ihm stehe ein Anspruch auf Zahlung der ausstehenden Miete gemäß § 535 Abs. 2 BGB zu. Die Mieter durften ihre Miete nicht mindern, da kein minderungserheblicher Mangel vorlag. Das Rauchen gehöre grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung. Nichts anderes gelte daher für das Rauchen auf dem ebenfalls zur Mietsache gehörenden Balkon. Etwas anderes könne sich aber beispielsweise aus der Hausordnung ergeben. Die Mieter müssten hier unabhängig von den belästigenden und gesundheitsschädigenden Auswirkungen des Rauchens die damit verbundenen Unannehmlichkeiten hinnehmen. Die Grenze der Unzumutbarkeit wäre noch nicht überschritten.

Das sah das Landgericht Hamburg anders. In der Urteilsbegründung heißt es u.a.: "Eine Minderung ist nicht, wie die Klägerin (Vermieterin; Anm. d. NID) meint, bei rauchenden Mietern umliegender Wohnungen schlechthin ausgeschlossen. Ein solcher Grundsatz existiert nicht. Höchstrichterlich entschieden ist nur die Frage von Schadensersatzansprüchen des Vermieters gegen den rauchenden Mieter (BGH, Urteil v. 28.06.2006, VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915, 2917). Hier geht es aber nicht um die Frage des Verhältnisses vom Vermieter gegen den rauchenden Mieter, sondern um das Verhältnis eines anderen Mieters gegen den Vermieter. Diese Verhältnisse sind unabhängig voneinander zu betrachten. Der Umstand, dass der Vermieter gegebenenfalls sogar verpflichtet ist, das Rauchverhalten eines Mieters als vertragsgemäßes Verhalten zu akzeptieren,

führt allenfalls dazu, dass aufgrund fehlender Einwirkungsmöglichkeiten der Mangel unbehebbar sein kann. Dies hindert aber nicht den beeinträchtigten dritten Mieter daran, einen Mangel geltend zu machen, weil bei einem unverschuldeten Mangel beider Seiten nach der gesetzlichen Regelung nicht er, sondern der Vermieter den Nachteil aus der Äquivalenzstörung im Rahmen der Minderung tragen soll. Die Situation unterscheidet sich nicht von anderen Sachlagen, in denen die Mietwohnung von Immissionen betroffen ist, die keine Partei zu verantworten hat. (...)

Die Kammer geht ebenfalls davon aus, dass damit (2 Zigaretten stündlich zwischen 7 und 23 Uhr, Anm. d. NID) eine erhebliche Störung des Beklagten verbunden war. Bei normalen Witterungsverhältnissen ist davon auszugehen, dass der Rauch nach oben zieht und sich deshalb jedenfalls ein Teil des Rauchs in der Dachgaube des Beklagten verfängt und bei geöffnetem Fenster in die Wohnung dringt. Es ist nicht erforderlich, dass der Rauch vollständig in die Wohnbereiche des Beklagten eindringt, um eine Störung anzunehmen, da für einen Nichtraucher auch Anteile hiervon ausreichen, um einen unangenehmen Geruch zu empfinden, der – sobald er sich einmal in der Wohnung befindet – nur durch längeres Lüften wieder entfernt werden kann. Genau dies war aber für den Beklagten nicht ohne Weiteres möglich, weil er zu jeder Zeit damit rechnen musste, dass Rauch von unten heraufsteigt und daher sein Lüftungsverhalten und die Nutzung der Dachgaube beeinträchtigt war. Aus den genannten Gründen ist auch bei geringfügigem Wind von einer
→ Seite 4

Fortsetzung von Seite 2

ggf. leicht verminderten Belastung auszugehen, allenfalls bei stärkerem konstantem Wind dürfte die Belastung des Beklagten gering gewesen sein."

Was ist neu?

Das Landgericht Berlin hatte am 3. März 2009 unter Aktenzeichen 63 S 470/08 befunden, dass ein Vermieter seinem Mieter kein bestimmtes Rauch- und Lüftungsverhalten vorschreiben kann. Ein Antrag auf Mietminderung wurde nicht gestellt. In einem anderen Fall wies das Landgericht Berlin am 07.10.2008 unter Aktenzeichen 65 S 124/08 die Berufung der Vermieterin zurück und verurteilte sie dazu, "geeignete Maßnahmen zu ergreifen, dass von der darunter liegenden Wohnung kein Zigarettengeruch mehr in die Wohnung der Kläger ... bei geschlossenen Fenstern dringen kann". Bis dieser Baumangel beseitigt ist, habe der Mieter das Recht auf 10 % Mietminderung. Letztlich bedeutet das, dass das Gericht davon ausgegangen ist, dass Tabakrauchimmissionen, die über undichte Stellen in eine andere Wohnung eindringen, nicht hinzunehmen sind.

Das Landgericht Hamburg hat anerkannt, dass die Tabakrauchimmissionen vom Nachbarbalkon zu einer "erheblichen Störung" führen. Es hat auch anerkannt, dass eine Lüftung der Nichtraucherwohnung praktisch nicht möglich ist, wenn in kurzen Zeitabständen auf dem Balkon geraucht wird. Neu ist, dass die durch Tabakrauchimmissionen vom Nachbarbalkon verursachte Störung als Mietmangel anzusehen ist, den der Vermieter zu vertreten hat. Er muss auf einen Teil seiner Mietein-

nahmen verzichten.

Welche Folgen hat das Urteil?

Die Vermieter müssen sich darüber klar sein, dass die Vermietung ihrer Wohnung an Raucher ein finanzielles Risiko darstellt. Das gilt vor allem dann, wenn diese Mieter nichts davon halten, ihr Rauch- und Lüftungsverhalten mit dem nichtrauchenden Nachbarn abzustimmen.

Nichtrauchenden Mietern ist sicher nicht mit der Mietminderung gedient. Unbeschränkte Tabakrauchimmissionen bedeuten für sie eine erhebliche Einschränkung ihrer Bewegungsfreiheit und eine gesundheitliche Belastung, die sie nicht hinnehmen müssen. Deshalb ist letztlich der rauchende Nachbar ihr eigentlicher Gegner. Der Vermieter kann das Rauch- und Lüftungsverhalten des Mieters nicht bestimmen, wohl aber der nichtrauchende Mieter. Denn die Anerkennung der "erheblichen Störung" durch Tabakrauchimmissionen ist auch die Basis für gerichtlich durchzusetzende Regelungen zu abgestimmtem Rauch- und Lüftungshalten.

Das Landgericht Hamburg hat dem absurden Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 9. März 1999 unter Aktenzeichen 6 C 519/98, das schrankenloses Rauchen auf dem Balkon für rechtens erklärte und auf das sich später mehrere Gerichte berufen haben, einen neuen Platz zugewiesen, den Müllhaufen.

Die 5-Prozent-Entscheidung ist inzwischen auch in der DAWR-Mietminderungstabelle, die vom Deutschen Anwaltsregister herausgegeben wird, zu finden.

**Interessenten stellt die NID
das Urteil des Landgerichts Hamburg
als PDF-Datei per E-Mail zur Verfügung.**

Asbest-Urteil anwendbar auch auf Tabakrauchimmissionen aus Nachbarwohnungen?

Wie der NID erst jetzt bekannt wurde, hat das Landgericht Dresden am 25. Februar 2011 unter Aktenzeichen 4 S 73/10 einem Mieter u. a. Schmerzensgeld für dessen psychische Beeinträchtigung wegen Asbestbelastung zugesprochen, auch wenn (noch) keine durch Asbest verursachte Krankheit vorgelegen hat.

Vorgeschichte

Der Kläger (Mieter) bewohnte eine Altbauwohnung des Beklagten (Vermieter), die zu DDR-Zeiten modernisiert und mit "Baufathermplatten" versehen worden waren und die daher in der höchsten Kategorie asbestbelastet ist (Sanierungsdringlichkeitsstufe I). Diese Platten sind so beschaffen, dass es bei bestimmungsgemäßer Beanspruchung zu einer kontinuierlichen Faserfreisetzung kommt, die mit zunehmendem Alter und Beanspruchung zunimmt. In der Wohnung war es zudem zur Ablagerung sichtbaren Asbeststaubs gekommen. Der Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass es daher mehr als ein Jahrzehnt nach dem Einbau der Platten zwangsläufig zu einer Asbestbelastung der Wohnung gekommen ist.

Der Kläger hatte die Beklagte kurz nach Beginn des Mietverhältnisses auf die Asbestbelastung der Wohnung hingewiesen, ohne dass der Beklagte etwas unternahm. Der Kläger litt nunmehr seit einigen Jahren aufgrund der ihm bewussten erhöhten Gefahr, an einem schweren nicht selbst verschuldeten Lungenleiden bösartig zu erkranken und verfrüht zu sterben, z. B. an Todesangst, depressiven Stimmungslagen, Lethargie und dem Verlust von Lebensfreude. Hier einige Passagen aus dem 18-seitigen Urteil, das auch auf Tabakrauchimmissionen aus Nachbarwohnungen Anwendung finden könnte:

Bewusstsein für Gefährlichkeit von Stoffen nicht erforderlich

"Die Kammer hält die Argumentation der Berufung der Beklagten (Vermieter, Anm. d. NID) für unzutreffend, wonach deshalb kein Mangel vorliegen soll, weil im Zeitpunkt der Renovierung der Wohnung asbesthaltige Baustoffe allgemein üblich gewesen seien und kein Bewusstsein für deren Gefährlichkeit bestanden habe. Bei gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastungen ist für die Frage der Unbedenklichkeit und der Anwendbarkeit etwaiger Grenzwerte nicht der Zeitpunkt des Mietvertrags-

schlusses oder der Renovierung maßgeblich."

Kein Schwellenwert erforderlich

"Der nachträglichen – tatsächlich auch nicht seriös durchführbaren – Schätzung der Schadstoffkonzentrationen in der Vergangenheit bedurfte es nicht. Die Berufung der Beklagten verkennt, dass es nach den Darlegungen des Sachverständigen keinen Schwellenwert im Sinne einer unbedenklichen Asbestkontamination der Raumluft gibt. Damit kommt es auf die genaue Höhe der Schadstoffbelastung gar nicht an, ▶

solange die Schadstoffbelastung als solche für den maßgeblichen Zeitpunkt feststeht."

Gesundheitsrisiko steigt mit Dauer der Schadstoffexposition

"Nach den Feststellungen des Sachverständigen und seiner Beschreibung der auch sichtbaren Wahrnehmung von Asbeststaub geht die Kammer ab 2001 von der vollständigen Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit der Atelierwohnung als Wohnstätte und Arbeitsplatz aus. Das Einatmen von Asbestfasern ist mit einem erhöhten Risiko assoziiert, an Bronchialkarzinomen, Mesotheliomen oder sonstigen Lungenleiden zu erkranken. Dabei variiert zwar die Latenzzeit, das Risiko des manifesten Ausbruchs einer tödlich verlaufenden Erkrankung steigt jedoch mit der Dauer der Schadstoffexposition und der Schadstoffkonzentration."

Physische Belastung nicht erforderlich, psychische Belastung reicht

"Eine Verletzung der Gesundheit ist eine medizinisch erhebliche Störung der körperlichen, geistigen oder seelischen Lebensvorgänge. Unerheblich ist, ob bereits eine tiefgreifende Veränderung der Befindlichkeit eingetreten ist. Die Kammer geht von einer massiven psychischen Belastung des Klägers, nicht jedoch von einem physischen Krankheitsbild aus."

Risikoerhöhung kein physisches Krankheitsbild

"Die Asbestexposition begründet eine Risikoerhöhung asbestbedingter Krankheitsbilder, stellt jedoch selbst noch

kein physisches Krankheitsbild dar. Zwar ist anerkannt, dass bereits die Übertragung des Human-Immundefizienz-Virus (HIV) eine Gesundheitsverletzung darstellt, ohne dass es bereits zum Ausbruch der Immunschwächekrankheit gekommen sein muss. Allerdings ist dort die Ursache des späteren Ausbruchs der Krankheit medizinisch gesichert, wohingegen sie vorliegend letztlich spekulativ bleibt. Ob die Asbestfasern eine Schadensursache gelegt haben, ist offen. Daher sieht die Kammer keine Veranlassung, die Rechtsprechung zu den HIV-Fällen auf die vorliegende Konstellation zu übertragen."

Ständiges Bewusstsein, fremdverursacht zu erkranken und zu sterben

"Allerdings geht die Kammer von einer psychischen Beeinträchtigung des Klägers aus. Das Einatmen der Asbestfasern ist mit einem erhöhten Risiko verbunden, an Lungenkrebs oder anderen Krankheitsbildern der Lunge zu versterben. Der Kläger muss mit der Gewissheit leben, dass bei ihm mit Blick auf die Dauer der Schadstoffexposition in seinem Wohnungs- und Arbeitsumfeld ein deutlich erhöhtes Risiko dieser Erkrankungen besteht."

Die Kammer sah hierbei keinen Anlass für eine medizinische Etikettierung der verschiedenen Ausprägungen der geschilderten Stimmungslagen und wechselnden Umschreibungen des Klägers (Todesangst, depressive Stimmungslage, Lethargie, Verlust an Lebensfreude, kreative Blockaden). Maßgeblich ist für die Kammer das – über das Wissen um die eigene Endlichkeit hinausge- ▶

hende – ständige Bewusstsein der Möglichkeit, fremdverursacht zu einem ungewissen Zeitpunkt bösartig zu erkranken und deshalb verfrüht zu sterben."

Unterteilung in bedenkliche und unbedenkliche Zeiträume nicht möglich

"Eine zeitliche Unterteilung in bedenkliche und unbedenkliche Wohnzeiträume ist nicht möglich. Damit scheidet mangels Abgrenzbarkeit eine zeitraumbezogene (Ursachen-)Zuordnung und damit auch eine Haftungsbegrenzung anhand der abstrakt denkbaren (zeitraumabhängigen) Erhöhung des Risikos einer physischen Erkrankung aus. In der Dauer der von den Vermietern jeweils 'zu verantwortenden' Zeiträume kann mithin kein haftungslimitierender Umstand gesehen werden. Sie würden als Gesamtschuldner jeweils in vollem Umfang haften.

Bei der Bemessung des Schmerzensgeldes hat die Kammer mithin die grob fahrlässige Untätigkeit der Beklagten (die Asbestbelastung zu beseitigen, Anm. d. NID) und die psychische Beeinträchtigung berücksichtigt, unter denen der Beklagte nunmehr schon seit über sechs Jahren leidet."

Feststellungsinteresse auch ohne physische Erkrankung

"Es besteht ein Feststellungsinteresse (§ 256 Abs. 1 ZPO). Dies gilt auch für die Einstandspflicht für bislang lediglich befürchtete physische Erkrankungen. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist es nicht erforderlich, dass sich bereits eine physische Erkrankung manifestiert hat. (...) Damit ist vorliegend

von einem umfassenden Feststellungsinteresse hinsichtlich möglicher psychischer und physischer Folgeschäden auszugehen, die auf die Asbestbelastung zurückgeführt werden können. Das Einatmen von Asbestfasern ist – wie ausgeführt – mit einem erhöhten Risiko von Lungenkrankheiten verbunden. Angesichts der Dauer des Aufenthaltes des Klägers in der Atelierwohnung besteht Grund für die Annahme, dass auch mit physischen Gesundheitsschäden gerechnet werden muss."

Haftungsrelevanter Eingriff in ein geschütztes Rechtsgut

"Der Feststellungsantrag ist weiterhin begründet, weil die sachlich-rechtlichen Voraussetzungen des Schadenersatzanspruches vorliegen. (...) Es liegt ein haftungsrechtlich relevanter Eingriff in ein nach § 823 Abs. 1 BGB geschütztes Rechtsgut vor. Ob in einem solchen Fall für die Begründetheit des Feststellungsantrages eine 'gewisse Wahrscheinlichkeit' des Schadenseintritts zu verlangen ist, kann hier deshalb dahinstehen, weil dieser Grad der Wahrscheinlichkeit feststeht. Nach allgemeiner Erkenntnis geht das Einatmen von Asbestfasern mit einem erhöhten Risiko einher, eine potentiell tödliche Lungenkrankheit davon zu tragen. Dabei steigt das Risiko mit der Dauer der Schadstoffexposition. Der Kläger hat allein seit die Beklagte Vermieterin ist, sieben Jahre in der Atelierwohnung gewohnt und gearbeitet."

§ 823 BGB Abs. 1: Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Passivrauchen 100 Mal gefährlicher als Asbeststaub

Auszug aus einer

Stellungnahme des damaligen Bundesgesundheitsamtes
(aufgelöst 1994, Nachfolgeinstitut u.a.: Robert-Koch-Institut)

an das Bundesgesundheitsministerium aus dem Jahr 1988, Seite 5:

3. Risikovergleich und Würdigung

Verglichen mit dem oben genannten Mesotheliomrisiko (Krebs des Brustfells) der Schüler – das seiner Berechnung nach einen Maximalwert darstellt – von 2×10^{-6} liegen die aus den epidemiologischen Studien sich ergebenden mittleren **Werte für Passivraucher etwa um den Faktor 1.000 höher**. Auch in Anbetracht der Tatsache, dass diese Werte für Erwachsene gelten und Jugendliche weniger lange und evtl. weniger intensiv belastet sein dürften, erscheint die Aussage, **dass das Risiko, durch Passivrauchen an Krebs zu erkranken, etwa 100 Mal höher sei als das genannte Asbestrisiko, gerechtfertigt, eher zurückhaltend i. S. der vorliegenden Auseinandersetzung.**

Im Sinne einer Vorsorge durch gesundheitliche Aufklärung muss darüber hinaus auch nachdrücklich auf die vielfältigen weiteren, mit dem Passivrauchen verbundenen Gesundheitsstörungen hingewiesen werden, wie Kopfschmerzen, Atembeschwerden, Husten, Schwindel, Bronchitis und Emphysem. Das Einatmen von Tabakrauch kann weiterhin die Beschwerden bei bestimmten Erkrankungen – z.B. Angina pectoris – verstärken. **Besonders empfindlich gegenüber Tabakrauch sind Schwangere und Personen mit chronischer Bronchitis, Asthma, Herz- und Kreislauferkrankungen und Tabakrauchallergie.** Hinweise auf andere schädliche Folgen, wie Herz- und Kreislaufkrankheiten und weitere Krebsarten, liegen vor. Zusätzliche Risiken ergeben sich für Kinder, deren Mütter während der Schwangerschaft geraucht haben, wie z.B. Minderwuchs.

Zusammenfassend besteht daher kein Zweifel darüber, dass ein Schüler in einer asbestfreien Schule, der mit Rauchern in einem Haushalt lebt, **durch Passivrauchen ungleich stärker gefährdet** ist als ein nicht passivrauchender Gleichaltriger durch den 10-jährigen Besuch einer Schule, in deren Räumen eine **Asbestfaserkonzentration von 1.000 F/m^3** besteht.

An den Folgen des Passivrauchens versterben in Deutschland jährlich mehr als 3 300 Nichtraucher; das sind mehr Todesfälle als durch illegale Drogen, **Asbest**, BSE und SARS zusammen.

Quelle: Deutsches Krebsforschungszentrum (Hrsg.): Passivrauchen – ein unterschätztes Gesundheitsrisiko, Heidelberg 2005