

MINDERUNG WEGEN QUALM

Dürfen wir die Miete kürzen?

In unserem Mietshaus haben wir einen Bewohner, der Tag und Nacht raucht. Alles stinkt nach Qualm. Unser Vermieter reagiert nicht auf unsere Klagen. Müssen wir uns das bieten lassen?

ELFRIEDE R. AUS MÜNCHEN

Zu dieser Frage wandten wir uns an Rudolf Stürzer, den Vorsitzenden von Haus und Grund München. Der Jurist verweist auf ein Urteil des Amtsgerichts Bremen (Az. 17 C 332/22). In dem Fall weist



Passivrauchern stinkt der Zigarettenqualm. FABIAN SOMMER/DPA

die Wohnung nach Auffassung des Gerichts wegen Immissionen in Form von Zigarettenrauch einen Mangel auf, der ihre Tauglichkeit zu vertragsgemäßigem Gebrauch herabsetzt. Der Mieter behauptet, der Nachbar rauche nahezu rund um die Uhr in seiner Erdgeschosswohnung mit der Folge, dass der Zigarettenrauch durch das Treppenhaus und auch durch die Fenster an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes in seine Wohnung hineinzieht. Er reagiere auf den ununterbrochen in seine Wohnung ziehenden Zigarettenqualm mit Nieß- und Hustenreiz, Atembeschwerden, Halsreizungen und Kopfschmerzen. Auch die übrigen Hausmitbewohner in der 1. und 2. Etage würden durch den in ihre Wohnung ziehenden Rauch belastigt. Nach Ergebnis der Beweisaufnahme stand zur Überzeugung des Gerichts fest, dass in die Wohnung des klagenden Mieters bei geöffneten Fenstern in sämtliche Räume Zigarettenrauch eindringt und die Wohnqualität hierdurch erheblich beeinträchtigt ist. Eine Zeugin, die oberhalb des Rauchers wohnt, bekundete, man könne nicht lüften, weil auf Dauer das Fenster bei dem Raucher gekippt sei. Sie habe schon ihren Schlafrhythmus umgestellt, um nachts lüften zu können. Ein solcher erheblicher Mangel begründet nach Auffassung des Gerichts eine Mietminderung um 20 Prozent.