



Nr. 39 vom 24.09.2025

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
Wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Rauchen als Minderungsgrund?

*Auf dem Nachbarbalkon meines Mieters
wird regelmäßig geraucht.*

*Mein Mieter fühlt sich dadurch gestört
und fordert eine Minderung in Höhe
von 15%. Ist die Minderung gerecht-
fertigt, will der betroffene Vermieter
wissen.*



*RAin
Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Belästigungen durch rauchende Mitbewohner führen oft zu Streitigkeiten bis hin zur Geltendmachung von Minderung und Schadensersatz. Mit der Frage, ob entsprechende Forderungen berechtigt sind, hat sich der BGH schon in einer älteren Entscheidung befasst. Danach gehört Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung dazu zählt auch ein Balkon (U.v.28.6.2006). Nur übermäßige Belästigungen durch Rauchen können zu Forderungen führen. Wann Immissionen als erheblich zu bewerten sind, ist eine Frage des Einzelfalls. Hierzu hat das AG Remscheid (U.v.2.5.2024) in einem neueren Urteil festgestellt: Verfügt die Wohnung des Mieters über ausreichend Fenster um durch (Quer-) Lüften den Rauch aus der Wohnung zu bringen, so liegt keine erhebliche Beeinträchtigung und somit kein Minderungsgrund vor. Das AG Berlin-Mitte (U.v.13.10.2022) sah in einem anderen Fall eine 10%-ige Minderung als gerechtfertigt an. Durch Öffnungen in der Decke der Wohnung drangen Immissionen, die zu einer erheblichen Störung auch während der Nacht führten. Vorliegend müsste die betroffene Mieterin weitere Angaben machen. Allein die Tatsache, dass in der Nachbarschaft geraucht wird, stellt keinen Minderungsgrund dar.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**

