

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 gerechtfertigt, will der betroffene Vermieter wissen.

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.



**RAin Martina
Westner**
Rechtsabteilung
**HAUS + GRUND
MÜNCHEN**

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

