

Neues vom Bundesgerichtshof

Fristlose Kündigung gegen Düsseldorfer Raucher nicht rechtmäßig

Die gerichtlichen Auseinandersetzungen um das Mietverhältnis eines Düsseldorfer Rauchers gehen weiter. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 186/14) hob das Urteil des Landgerichts Düsseldorf (21 S 240/13) aus dem Vorjahr auf. Jetzt muss eine andere Kammer des Landgerichts Düsseldorf erneut entscheiden und erst einmal den Sachverhalt korrekt und umfassend ermitteln. Die Düsseldorfer Richter hatten die fristlose Kündigung des Vermieters bestätigt und den über 75 Jahre alten Rentner nach 40 Jahren Mietzeit zur Räumung verurteilt. Als Begründung erklärten Sie, der Rentner könne zwar in der Wohnung rauchen, er müsse aber regelmäßig lüften, die Aschenbecher in der Wohnung leeren und verhindern, dass Zigarettenqualm in den Hausflur dringe, weil hierdurch die Mitmieter erheblich belästigt werden können. Da er dies alles trotz Abmahnung nicht getan habe, sei die fristlose Kündigung gerechtfertigt.

Dem Bundesgerichtshof reichten diese Argumente nicht aus. Die Bewertung des Landgerichts Düsseldorf, dass es durch fehlerhaftes Lüftungsverhalten zu einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens gekommen sei bzw. dass eine schuldhaft Pflichtenverletzung vorgelegen habe, beruhe auf einer lückenhaften und unter Verletzung prozessualer Vorschriften erfolgten Tatsachenfeststellung. Gleichzeitig stellte der Bundesgerichtshof aber auch klar, Mieter dürften in der Wohnung rauchen. Das habe der BGH auch schon früher so entschieden. Zum anderen könne dem Mieter nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass er die Aschenbecher in seiner Wohnung nicht regelmäßig geleert habe. Hier gelte die grundgesetzlich geschützte Rechtsposition „my home is my castle“. Außerdem hielt es der Bundesgerichtshof nach der Lebenserfahrung nicht für plausibel, dass durch zu wenig Lüften einer Wohnung einen Flur dermaßen verpestet werden könnte, dass es die Kündigung eines über 40 Jahre währenden Mietverhältnisses rechtfertige.

Aktuelle Infos

- **Berliner Bündnis:** Das Berliner Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten hat sich auf wesentliche Neuregelungen verständigt. Der Berliner Senat hatte das Bündnis 2012 ins Leben gerufen. Neben der Kappungsgrenzenverordnung, dem Zweckentfremdungsgesetz und der Ausweitung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen setzt das Bündnis auf eine offensive Bestandserweiterungspolitik der kommunalen Wohnungsunternehmen. Sie sollen ihre Bestände durch Neubau und Zukauf bis 2016 um 30.000 Wohnungen auf 300.000 Wohnungen erhöhen. Mieterhöhungen nach Modernisierungen wurden auf 9 Prozent statt 11 % der Modernisierungskosten gekappt und auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich eingesparter Betriebskosten begrenzt. Jetzt werden Härtefallregelungen ausgeweitet. Künftig werden 156.000 statt wie bisher 90.000 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein erhalten können. Bei den zugrunde gelegten Wohnflächen werden Toleranzgrenzen bis zu 20 % eingeführt.
- **Zuwanderung:** Im ersten Halbjahr 2014 zählte das Statistische Bundesamt 667.000 Zuwanderer, 112.000 Zuzüge mehr als im ersten Halbjahr 2013. Gleichzeitig zogen 427.000 Personen aus Deutschland fort. Somit ergibt sich ein Wanderungssaldo von 240.000 Menschen. Die meisten aus dem Ausland Zugezogenen stammen mit 476.000 Menschen aus Europa. Hauptherkunftsländer waren Rumänien (98.000), Polen (96.000) und Bulgarien (38.000).

Mieter-Tipp

Unerwünschter Katzenbesuch

Mieter können sich gegen unerwünschten Katzenbesuch wehren. Die Mieterin der Wohnung im ersten Obergeschoss hielt eine Katze, die sie frei laufen ließ. Die Katze drang immer wieder durch geöffnete Türen oder Fenster in die Erdgeschosswohnung ein und blieb dort jeweils auch, bis sie vertrieben wurde. Das Amtsgericht Potsdam (26 C 492/13) entschied jetzt, der Vermieter sei verpflichtet, das häufige Eindringen einer Nachbarskatze in die vermietete Wohnung zu unterbinden. Regelmäßiger Besuch einer Katze, die sogar erst noch aus den Wohnräumen vertrieben werden muss, ist eine Störung, die ein Mieter nicht als allgemeines Lebensrisiko hinnehmen muss. Die betroffenen Mieter haben Anspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustands und können ggf. auch die Miete mindern.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)

Heizkosten und kalte Nebenkosten

Die zweite Miete
Kosten, Fristen, Aufteilung

Muster-Abrechnung
und Checklisten

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



verbraucherzentrale Das Erste®

Mietminderung bei Wohnungsmängeln

ULRICH ROBERTZ DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
[mehr...](#)