

VERSTOSS GEGEN INDIVIDUALVERTRAGLICH VEREINBARTES RAUCHVERBOT IN DER WOHNUNG IST KÜNDIGUNGSGRUND

08.12.2005 Fachinformation

Bei vertraglich vereinbartem Rauchverbot besteht ein Kündigungsrecht, wenn der Mieter trotzdem in erheblichem Maße in der Wohnung raucht. Das Amtsgericht Rastatt hat durch Urteil vom 26. April 2005, veröffentlicht in "DWW" 2005, S. 331, einem Vermieter Recht gegeben, der ein Mietverhältnis gekündigt hatte, weil die Mieter in erheblichem Maße in der Wohnung rauchten. Hintergrund war, dass vor Beginn des Mietverhältnisses der Vermieter ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, dass er nur rauchfreie Mietverhältnisse akzeptiere. Die Mieter hatten auf entsprechendes Befragen erklärt, dass sie nur "ein bisschen" rauchen würden. Entgegen dieser Erklärung waren die Mieter jedoch Kettenraucher und rauchten dementsprechend sehr häufig innerhalb der Wohnung. Das Mietverhältnis, das 1999 begonnen hatte, wurde durch den Vermieter im Jahr 2003 gekündigt, was er darauf stützte, dass die Mieter entgegen ihrer vorherigen Äußerungen in erheblichem Maß in der Wohnung geraucht hatten. Zunächst stellt das Amtsgericht Rastatt fest, dass das Rauchen zwar grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre, dass sich aber individualvertraglich ein Rauchverbot vereinbaren lasse. In diesem Fall hielt das Amtsgericht Rastatt ein derartiges Rauchverbot für Vertragsinhalt. Es stützte sich dabei auch auf die Erklärungen von Zeugen des Vermieters und eine schriftliche Bestätigung, die die Mieter bzgl. ihres Rauchverhaltens bei Abschluss des Mietvertrages abgegeben hatten. Danach sei für alle Parteien ersichtlich gewesen, dass in der Wohnung nur in ganz geringem Ausmaß, sozusagen als Gelegenheitsraucher, geraucht werden dürfte. Den Mietern sei klar gewesen, dass die Zuweisung der Wohnung nur deshalb erfolgt sei, weil sie wahrheitswidrig erklärt hatten, sie würden nur "ab und zu ein bisschen" rauchen. Das Gericht hatte keine Zweifel daran, dass die Mieter so stark geraucht hatten, dass nicht mehr von gelegentlichem Rauchen die Rede gewesen sein könne. Dies sei jedoch vertragswidrig. Die Mieter hatten dieses vertragswidrige Verhalten trotz mehrmaliger Mahnungen nicht eingestellt. Demzufolge habe der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden. Das Urteil kann von den Mitgliedsunternehmen im Internet im pdf-Format abgefordert werden. Urteil des AG Rastatt vom 26.04.2005

Downloads

888E_22-05%20rauchverbot

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/verstoss-gegen-individualvertraglich-vereinbartes-rauchverbot-der-wohnung-ist-kuendigungsgrund>