

## Geruchsbelästigung durch einen Mieter

01.12.2010 16:34

Preis: \*\*\*,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum



Sehr geehrte Damen und Herren, ich verfüge über eine Etage in einem Wohnhaus, 8 einzeln vermietete Zimmer mit Wohnheim ähnlicher Nutzung. Mehrere Mieter beschwerten sich immer wieder, dass aus einem Zimmer extreme Geruchsbelästigung entströmt. Ich habe das auch selbst feststellen können, die Geruchsbelästigung lässt sich auf mangelnde Hygiene und Reinlichkeit des Mieters zurückführen, Sowohl Körperhygiene als auch Sauberkeit im Zimmer. Wie kann ich dagegen vorgehen?

Sehr geehrter Fragesteller,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Ich möchte diese anhand des geschilderten Sachverhaltes im Rahmen dieser Erstberatung wie folgt beantworten:

Im Rahmen von Mietverhältnissen sind nach der Rechtsprechung grundsätzlich nur extreme Geruchsbelästigungen nicht hinzunehmen (vgl. LG Essen, ZMR 2000, 302, OLG Düsseldorf, ZMR 94, 402). Ob die Gerüche des Mieters in Ihrem Fall ein solches Ausmaß erreichen, dass diese nicht mehr hinzunehmen sind, kann pauschal leider nicht mit ja oder nein beantwortet werden, da es immer eine Frage des Einzelfalls unter Würdigung aller Gesamtumstände ist.

Sofern die Mieter sich Ihnen gegenüber deswegen beschwerten oder gar Mietminderungen ankündigen würden, hätten Sie als Vermieter jedenfalls auch hier dafür Sorge zu tragen, einen solchen „Mangel“ abzustellen. Ob Gerüche grundsätzlich solch einen Mangel darstellen können, wird in der Rechtsprechung aber eben nicht einheitlich beurteilt. Beispielfhaft sei insoweit auf den immer wiederkehrenden Fall einer Belästigung durch starkes Rauchen anderer Mieter verwiesen. Das Landgericht Berlin (Az.: 63 S 470/08) vertritt dazu die Ansicht, dass sich ein durch das Rauchen gestörter Nachbar weder die Miete mindern noch vom Vermieter ein Einschreiten verlangen kann. Demgegenüber kann ein solches Verhalten aber nach dem Bundesgerichtshof im Einzelfall dennoch derartige Rechte auslösen (vgl. BGH-Urteil vom 05.03.2008, Az.: VIII ZR 37/07).

Unterstellt man trotz dieser uneinheitlichen und immer vom Einzelfall abhängigen Rechtsprechung einmal in Ihrem Fall, dass ein solcher Extremfall einer Geruchsbelästigung vorliegt, können und müssen Sie zugunsten Ihrer anderen Mieter dagegen einschreiten. Insoweit könnten Sie z.B. darauf hinwirken, dass bestimmte Lüftungszeiten vorgeschrieben werden. Gleichzeitig bestehen dann auch Unterlassungsansprüche gegenüber dem störenden Mieter gemäß § 541 BGB. Möglicherweise besteht sogar ein Kündigungsgrund, da der Hausfrieden durch die Geruchsbelästigungen des einen Mieters nachhaltig gestört wird, wovon zumindest angesichts der geschilderten Beschwerden anderer Mitbewohner ausgegangen werden müsste.

Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung liegt in diesem Sinne gemäß § 569 Abs. 2 BGB immer dann vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Vorher wäre allerdings eine Abmahnung von Ihrer Seite als Vermieters gegenüber dem störenden Mieter grundsätzlich erforderlich. In diesem Sinne sollten sie auch zunächst vorgehen, gleichzeitig können Sie in diesem Schreiben dann auch schon auf die aufgezeigte ggf. noch eintretende Möglichkeit der fristlosen Kündigung hinweisen oder auch Unterlassungsklage bei weiterer Nichtabhilfe innerhalb angemessener Frist androhen. Gleichzeitig sollte zukünftig vorsorglich auch ein Protokoll über die Geruchsbelästigungen und damit verbundenen jeweiligen Beschwerden anderer Mieter zu Beweiszwecken geführt werden.

Ich hoffe Ihnen einen ersten Einblick in die Rechtslage verschafft haben zu können und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Joschko  
Rechtsanwalt

NEU



## Darf's noch eine Frage mehr sein?

Viele oder regelmäßige Fragen? Mit der Frag-einen-Anwalt.de Flatrate unbegrenzt Fragen stellen.



Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

