Amtsgericht Düsseldorf, 24 C 1355/13

Datum:	31.07.2013
Gericht:	Amtsgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	Abt. 24
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	24 C 1355/13
ECLI:	ECLI:DE:AGD:2013:0731.24C1355.13.00

Tenor:

hat das Amtsgericht Düsseldorf auf die mündliche Verhandlung vom 24.07.2013 durch den Richter am Amtsgericht S

für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die im Hause L-Straße in E im Parterre links gelegenen Mieträume, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Diele, 1 Bad mit Toilette, 1 Balkon, und einem Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Dem Beklagten wird keine Räumungsfrist gewährt.

3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Hinsichtlich des Räumungstitels wird dem Beklagten nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 3.300,00 abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Hinsichtlich des übrigen Titels wird dem Beklagten nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des insoweit aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand 1

Die Klägerin begehrt als Vermieterin der im Tenor benannten Mieträume vom Beklagten deren Räumung und Herausgabe infolge einer fristlosen verhaltensbedingten Kündigung. 2

Der inzwischen 74-jährige Beklagte bewohnt die im Tenor benannten streitgegenständlichen Mieträume in Düsseldorf bereits seit über 40 Jahren. Sie waren ihm zunächst im Rahmen eines Hausmeistervertrages (HMV) als Diensträume für die Ausübung seiner Tätigkeit als Hausmeister (HM) überlassen worden. 3

Nach Kündigung dieses HMV im Jahre 2008 schlossen die Parteien am 29.12.2008 einen Wohnungsmietvertrag (MV, Anlage K1, Bl. 7 ff. GA) ab, für dessen Inhalt im Detail ergänzend Bezug genommen wird auf vorbenannte Anlage. Mietbeginn war der 01.01.2009, das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit eingegangen. Die spätestens am 3. Werktag des Monats zu zahlende monatliche Nettomiete beträgt weiterhin aktuell EUR 250,00. Der Beklagte bezahlte seine Miete stets vertragsgemäß. Nach der in § 22 MV enthaltenen Hausordnung ist das Rauchen auf dem Boden und im Keller nicht gestattet. Bei der Wohnungsbesichtigung anlässlich des MV-Schlusses beanstandete die Klägerin den Wohnungszustand nicht. 4

Der Beklagte raucht seit etwa 50 Jahren. In der streitgegenständlichen Wohnung raucht er regelmäßig mindestens 15 Zigaretten täglich. Seine ebenfalls rauchende Ehefrau ist vor etwa zehn Jahren an Krebs verstorben. Die Wohnungstür des Beklagten ist inzwischen von außen braun verfärbt. Der Beklagte nutzte den Kellerraum in der Vergangenheit gelegentlich für Feiern mit Gästen, die dort ebenfalls rauchten. 5

Die Klägerin forderte den Beklagten mehrfach mündlich und schriftlich auf, eine starke Geruchsbelästigung der Mitmieter des Hauses einzustellen und drohte ihm widrigenfalls die Kündigung des Mietverhältnisses an. 6

Mit Schreiben vom 06.02.2012 (Anlage K2, Bl. 13 GA) mahnte die Klägerin den Beklagten aus demselben Grunde erneut ab, forderte ihn zur Beseitigung des Gestanks aus der Wohnung bis zum 12.02.2012 auf und drohte ansonsten mit der fristlosen Kündigung dieser Wohnung. Mit Schreiben vom 11.01.2013 (Anlage K4, Bl. 15 GA) kündigte die Klägerin dem Beklagten die Erhebung der Räumungsklage wegen unveränderten Verhaltens des Letztgenannten an. Der Beklagte antwortete mit Schreiben des Mieterschutzes (MS) vom 23.01.2013 (Anlage B2, Bl. 28 GA). Zu Einzelheiten dieser Schreiben wird auf die vorbenannten Anlagen ergänzend Bezug genommen. 7

Mit Klageschrift vom 24.01.2013 (Bl. 1 ff. GA) kündigte die Klägerin dem Beklagten das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgerecht zum nächstmöglichen Termin wegen unverändert fortbestehender Geruchsbelästigung im Gesamtgebäude L-Straße einschließlich Treppenhaus unter Bezugnahme auf die vorherigen Abmahnungen und widersprach einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB. 8

Derzeit existieren an Wohnungen im streitgegenständlichen Haus nur noch diejenige des Beklagten und ein kleines Apartment. Alle anderen Räume wurden inzwischen in zu gewerblichen Zwecken vermietete Büros umgewandelt. 9

Der Beklagte ist außerstande und nicht bereit, das Rauchen aufzugeben, da sich bei ihm ein Suchtverhalten entwickelt hat und daher das Rauchen nicht binnen einiger Tage oder weniger Monate beendet werden kann, zumal im Rahmen des Entzugs Panikattacken und Depressionen beim Beklagten auftreten können. 10

Die Klägerin behauptet, dass seit jedenfalls anderthalb Jahren von der streitgegenständlichen Wohnung eine intensive, nicht mehr hinnehmbare, unzumutbare und unerträgliche Geruchsbelästigung dadurch ausgehe, dass erhebliche Mengen an Zigarettenqualm aus 11

dieser Wohnung in das Treppenhaus zögen mit der Folge, dass es im gesamten Gebäude stark nach Zigarettenrauch rieche. Insofern bestehe eine Gesundheitsgefährdung für die übrigen Mieter des Hauses. Diese hätten sich in der näheren Vergangenheit mehrfach bei der Klägerin über die unerträgliche Geruchsbelästigung durch den Zigarettenqualm des Beklagten beschwert und deshalb ihr gegenüber die Kündigung ihrer eigenen Mietverhältnisse angedroht. Dies gelte insbesondere für die Gewerbemieterin T für N GmbH T und ihr Schreiben vom 08.01.2013, für dessen Einzelheiten auf Anlage K3 (Bl. 14 GA) ergänzend Bezug genommen wird.

Zu Lebzeiten der Ehefrau des Beklagten hingegen habe diese u.a. durch entsprechende Lüftungsmaßnahmen dafür gesorgt, dass der Zigarettenqualm aus der streitgegenständlichen Wohnung heraus nicht das Treppenhaus tangiere. Erst seit den letzten Jahren, nämlich seit etwa anderthalb Jahren sei das Treppenhaus folglich durch den Rauch verpestet, nicht schon seit Abschluss des streitgegenständlichen MV vom 29.12.2008. Im Übrigen gründe die Kündigung allein auf dem Rauch im Treppenhaus, nicht auf dem Rauch in der Wohnung seit über 40 Jahren. Daher habe bei Abschluss des MV am 29.12.2008 auch noch gar kein Bedürfnis für eine Individualvereinbarung zum Rauchen in der Wohnung bestanden. Der Beklagte selbst hingegen lüfte nicht ausreichend, zumal die Holzrolladen vor seinem Wohnungsfenster auch bei seiner Abwesenheit ständig heruntergelassen seien. Sämtliche Abmahnungen seien gegenüber dem Beklagten erfolglos geblieben und hätten keine Verhaltensänderung bewirkt. Die Klägerin habe nach der Beschwerde der T vom 01.03.2012 über den starken Zigarettengeruch bereits die Renovierung der Beklagten-Wohnung veranlasst. 12

Der Klägerin sei ein weiteres Abwarten aufgrund des unveränderten Verhaltens des Beklagten unzumutbar, zumal die Gesundheitsinteressen der Mitmieter den Interessen des Beklagten und seinem Alter vorrangig seien. Sie ist der Auffassung, dass eine Räumungsfrist daher nicht gerechtfertigt sei. Das erstmalige Bestreiten der Existenz und Intensität des Zigarettenqualms im Treppenhaus in den Beklagten-Schriftsätzen vom 04.07.2013 und 08.07.2013 sei wegen unentschuldigter Verspätung präkludiert. 13

Die Klägerin beantragt mit ihrer am 28.02.2013 zugestellten Klage, 14

den Beklagten zu verurteilen, die im Hause L-Straße in E im Parterre links gelegenen Mieträume, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Diele, 1 Bad mit Toilette, 1 Balkon, und einem Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. 15

Der Beklagte beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Er behauptet, dass er in seiner Wohnung seit 40 Jahren in unverändertem Ausmaß von bloß 15 Zigaretten täglich, also nicht exzessiv rauche. Die Klägerin habe keinen Nachweis für eine Zunahme dieses Rauchverhaltens in den letzten vier Jahren erbracht. Vielmehr habe sie dieses Rauchverhalten jahrelang geduldet, weshalb der Beklagte von einer gewohnheitsrechtlichen Erlaubnis dieses Rauchverhaltens habe ausgehen dürfen. Demgegenüber seien die Beschwerden der Mitmieter nach dem Klägervortrag erst jetzt erhoben worden. Der Beklagte habe sein Rauchverhalten inzwischen auf ärztlichen Rat erheblich eingeschränkt, werde dies auch beibehalten und sich darüber hinaus bemühen, sein Rauchverhalten noch weiter einzuschränken. 18

19

Die Klägerin trage gar nicht vor, welche Mieter sich konkret beschwert hätten, und lege auch keine Nachweise hierfür vor. Keiner dieser Mieter habe auf Nachfrage des Beklagten solche Beschwerden bestätigt. Dauerhaft halte sich ohnehin nur der Beklagte im streitgegenständlichen Haus auf. Der eigentliche Grund für die Kündigung sei nicht der bloß vorgeschobene Zigarettenqualm, sondern die von der Klägerin beabsichtigte Umgestaltung des Hauses zu einem Bürogebäude.

Auf dem Foto von der Wohnungstür (Anlage K6, Bl. 36 GA) sei nichts erkennbar. Der Beklagte habe seine Wohnung regelmäßig selbst renoviert, während die Klägerin seine Wohnung seit Jahren nicht besichtigt habe. 20

Der vorherige Mietvertrag über das 40 Jahre währende erste Mietverhältnis liege dem Beklagten nicht mehr vor. Der Abschluss des zweiten, hier streitgegenständlichen MV sei offensichtlich wegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel erforderlich geworden. 21

Ein Auszug aus der streitgegenständlichen Wohnung, seinem Lebensmittelpunkt, sei für den Beklagten in seinem Alter emotional kaum verkraftbar. Zudem müsse sich der Beklagte in Kürze einer Hüft-Operation unterziehen, was seinen Auszug vorübergehend unmöglich mache. 22

Die Klageerwiderungsfrist ist am 28.03.2013 geendet. Mit Beschluss vom 07.05.2013 (Bl. 37 f. GA) hat das erkennende Gericht die Bewilligung von Prozesskostenhilfe für den Beklagten mangels Erfolgsaussichten abgelehnt. Auf die Beschwerde des Beklagten vom 05.06.2013 (Bl. 50 f. GA) und den Nichtabhilfebeschluss des erkennenden Gerichts vom 06.06.2013 (Bl. 32/32R PKH) hat das Landgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 08.07.2013 (Bl. 55 f. PKH) Prozesskostenhilfe unter Bejahung von Erfolgsaussichten der Rechtsverteidigung bewilligt. Zu Einzelheiten vorstehender Entscheidungen wird auf die angegebenen Seiten der Gerichtsakte und des PKH-Heftes verwiesen. Am 11.07.2013 sind die Schriftsätze des Beklagten vom 04.07.2013 (Bl. 55 f. GA) und vom 08.07.2013 (Bl. 57 f. GA) beim erkennenden Gericht mit Aktenrückkehr eingegangen und vorgelegt worden aufgrund vorheriger Aktenversendung an das Landgericht Düsseldorf zur Beschwerdeentscheidung. 23

Ergänzend wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 24

Entscheidungsgründe 25

Die zulässige Klage ist begründet (I.), eine Räumungsfrist war nicht zu gewähren (II.). 26

I. 27

Der Beklagte ist zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung an die Klägerin gem. den §§ 546 Abs. 1, 985 BGB verpflichtet, weil das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung vom 24.01.2013 mit sofortiger Wirkung am 28.02.2013 wirksam beendet worden ist. 28

1. Die Parteien schlossen unstreitig am 29.12.2008 den streitgegenständlichen MV. 29

2. Dieses Mietverhältnis endete am 28.02.2013. 30

a) Die Klägerin hat die vorbenannte Kündigung formwirksam in der Klageschrift vom 24.01.2013 erklärt, nämlich schriftlich (§ 568 Abs. 1 BGB) und begründet (§ 569 Abs. 4 BGB). Diese Kündigung ist dem Beklagten mit Klagezustellung am 28.02.2013 zugegangen. 31

b) Diese fristlose Kündigung ist auch materiell begründet. 32

aa) Es liegt der für eine solche fristlose Kündigung erforderliche wichtige Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 S. 1 BGB vor. Dies ist gem. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB der Fall, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere des Verschuldens, unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist für den Vermieter unzumutbar ist. 33

Dies gilt insbesondere für eine nachhaltige Störung des Hausfriedens durch den Mieter (§ 569 Abs. 2 BGB). Eine solche ist zu bejahen, wenn eine andauernde unzumutbare Belästigung der Hausbewohner, z. B. durch Geruch gegeben ist (Palandt, BGB, 71. Aufl. 2012, § 569 Rn. 14). 34

Im Rahmen der §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist ein Verschulden des Mieters nicht erforderlich, wenngleich bei vorstehender Abwägung zu berücksichtigen. 35

(1) Der Beklagte hat seine mietvertraglichen Pflichten nachhaltig verletzt, indem er derart in seiner Wohnung raucht, dass seit jedenfalls anderthalb Jahren eine intensive, nicht mehr hinnehmbare, unzumutbare und unerträgliche Geruchsbelästigung von dort ausgeht und erhebliche Mengen an Zigarettenqualm aus dieser Wohnung in das Treppenhaus ziehen mit der Folge, dass es im gesamten Gebäude stark nach Zigarettenrauch riecht. Dies verursacht eine Gesundheitsgefährdung für die übrigen Mieter des Hauses. Diese haben sich in der näheren Vergangenheit mehrfach bei der Klägerin über die unerträgliche Geruchsbelästigung durch den Zigarettenqualm des Beklagten beschwert und deshalb ihr gegenüber die Kündigung ihrer eigenen Mietverhältnisse angedroht. Der Beklagte selbst hingegen lüftet nicht ausreichend, zumal die Holzrolladen vor seinem Wohnungsfenster auch bei seiner Abwesenheit ständig heruntergelassen sind. Sämtliche Abmahnungen sind gegenüber dem Beklagten erfolglos geblieben und haben keine Verhaltensänderung bewirkt. 36

(a) Dieses klägerische Vorbringen ist unstreitig, weil das entsprechende Bestreiten des Beklagten gem. den §§ 296 Abs. 1, 276 Abs. 1 S. 2 ZPO wegen unentschuldigter Verspätung präkludiert ist. 37

(aa) Dieses Bestreiten erfolgte erstmals im Schriftsatz des Beklagten vom 08.07.2013 (Bl. 57 f. GA). In dem vorherigen Schriftsatz vom 04.07.2013 (Bl. 55 f. GA) trägt der Beklagte nämlich lediglich vor, dass die Klägerin keine Nachweise für eine Gesundheitsgefährdung bzw. Beeinträchtigung der Mitmieter vorgelegt und keiner dieser Mitmieter die klägerseits vorgetragenen Beschwerden bestätigt habe. Darin liegt jedoch noch kein wirksames Bestreiten der Richtigkeit des zugrunde liegenden Klägervortrags durch den immerhin anwaltlich vertretenen Beklagten. 38

Letztlich kann eine Differenzierung zwischen den beiden Schriftsätzen vom 04.07.2013 und 08.07.2013 aber dahinstehen, weil beide dem erkennenden Gericht erst mit Aktenrückkehr vom Beschwerdegericht am 11.07.2013 zeitgleich vorgelegt worden sind. Zuvor hat der Beklagte vorbenannten Klägervortrag, insbesondere die Existenz und die Intensität des im Gesamtgebäude einschließlich Treppenhauses befindlichen Zigarettenrauchs aus der Beklagten-Wohnung nicht substantiiert bestritten, sondern sich lediglich mit einer gewohnheitsrechtlichen Duldung seines Rauchens in der Wohnung durch die Klägerin verteidigt. Diese Besonderheit war im Übrigen auch der Hauptgrund für die Verneinung von Erfolgsaussichten im Rahmen der Ablehnung von Prozesskostenhilfe (PKH) durch das erkennende Gericht. 39

40

(bb) Die Zulassung dieses Bestreitens würde die Entscheidung des Rechtsstreits nach dem herrschenden absoluten Verzögerungsbegriff (vgl. BVerfGE 75, 302) verzögern, weil bei Zulassung des Bestreitens ein neuer Termin zur Beweisaufnahme durch Vernehmung der von der Klägerin angebotenen vier Zeugen erforderlich gewesen wäre und die Sache daher im Haupttermin am 24.07.2013 nicht entscheidungsreif gewesen wäre.

Selbst nach dem relativen Verzögerungsbegriff ergäbe sich nichts anderes. Denn bei rechtzeitigem Bestreiten binnen der am 28.03.2013 geendeten Klageerwiderungsfrist hätte das Gericht die vier oben genannten Zeugen bereits zum Haupttermin am 24.07.2013 geladen. Auch dann wäre die Sache noch am 24.07.2013 nach Vernehmung der Zeugen entscheidungsreif gewesen. 41

Demgegenüber war die Ladung dieser vier Zeugen am 11.07.2013 zum Haupttermin am 24.07.2013 – also nicht einmal zwei Wochen später – schon aufgrund der rein faktisch für solche Zeugenladungen erforderlichen Zeitreserven (u.a. Bearbeitung/Ausfertigung der Ladung durch die Service-Einheit, Postlaufzeiten, Rücklauf der Postzustellungsurkunden, Sommerferienzeit) nicht mehr möglich. Zudem hätte das Gericht auch bei sofortiger Zeugenladung in dem aufgrund des unstreitigen Sachverhalts lediglich auf 20 Minuten angesetzten Verhandlungstermin ohnehin diese vier (!) Zeugen nicht vernehmen können, sondern den Termin verlegen müssen, was ebenfalls zu einer Verzögerung geführt hätte. Es fehlten auch (ex ante nicht erforderliche) Pufferzeiten vor und nach dem streitgegenständlichen Verhandlungstermin um 10.00 Uhr. Denn das erkennende Gericht hatte am 24.07.2013 vor diesem Termin die Sache 24 C 5658/13 um 9.40 Uhr und im Anschluss um 10.20 Uhr die Sache 24 C 2615/13 zu verhandeln. 42

Die Verzögerung wäre mithin bei rechtzeitigem Vorbringen gerade nicht eingetreten. Schon gar nicht ist das Gegenteil offenkundig (vgl BVerfGE 75, 302). 43

(cc) Ein entsprechender Hinweis an den Beklagten war nicht erforderlich, weil bereits die Klägerin mit Schriftsatz vom 22.07.2013 (Bl. 72 ff. GA), der der Beklagtenvertreterin bereits vorab per Fax von Anwalt zu Anwalt zugestellt worden und ihr daher im Termin am 24.07.2013 bereits bekannt war, die Präklusion zutreffend gerügt hatte. Der Beklagte hat auf diesen Schriftsatz ausweislich des Verhandlungsprotokolls vom 24.07.2013 keine Schriftsatzfrist beantragt. Das Gericht war nicht dazu verpflichtet, sich auf Nachfrage zur klägerseits plausibel aufgeworfenen Verzögerungsfrage rechtlich abschließend zu äußern und hat dies auch im Termin nicht getan. 44

Von einem Rechtsanwalt kann und darf nämlich die Kenntnis der Folgen der Verletzung richterlicher Fristen erwartet werden. Eine entsprechende Belehrungspflicht gegenüber dem anwaltlich vertretenen Beklagten ist daher abzulehnen. Insbesondere ergibt sich eine solche nicht aus Art. 103 Abs. 1 GG (BVErfG, a.a.O.). 45

(dd) Der Beklagte hat auch nichts vorgetragen, was sein versäumtes Bestreiten binnen der am 28.03.2013 geendeten Klageerwiderungsfrist irgendwie entschuldigen könnte. Die Wendung „aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen zur Bewilligung von Prozesskostenhilfe“ – gemeint ist offenbar die Berichterstattung der Presse/Medien (!) – beinhaltet zweifellos keine hinreichende Entschuldigung. Der Beklagte kann nämlich nicht aus den Medien erfahren haben, dass er Existenz/Rauchemissionen ins Treppenhaus zu bestreiten hat. Sein Bestreiten hat sich vielmehr allein nach seiner Sicht auf die Realität zu orientieren. Das verspätete Bestreiten ist auch deshalb völlig unverständlich, weil schon der Beschluss vom 07.05.2013 zur PKH-Ablehnung (Bl. 37 f. GA) unmissverständlich darstellte, dass Existenz/Umfang der Rauchemissionen ins Treppenhaus/Gesamtgebäude unstreitig sind. 46

(b) Zwar enthält der MV kein ausdrückliches Rauchverbot betreffend die Wohnung. Denn § 22 MV regelt solches lediglich für Boden und Keller. 47

Zuzustimmen ist dem Beklagten auch darin, dass das Rauchen in der Wohnung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Mietgebrauch gehört, allerdings nicht in jeder Intensität bzw. Art und Weise („exzessives Rauchen"; BGH, NJW 2008, 1439). 48

(c) Völlig unzweifelhaft ist nach der allein maßgeblichen Aktenlektüre und Verhandlung, dass die Klägerin dem Beklagten nicht etwa sein Rauchen in der Wohnung als solches vorwirft, sondern allein, dass aus seiner Wohnung eine unerträgliche, Gesundheitsgefahren verursachende Geruchsbelästigung durch Rauch im Gesamthaus einschließlich Treppenhaus herrührt, und sie allein hierauf ihre fristlose Kündigung stützt. 49

(d) Im hiesigen Einzelfall sind folgende Umstände zu berücksichtigen: 50

Der Beklagte hat neben dem unter Ziff. I.2.b.aa.(1) dargestellten unstreitigen und gravierenden Sachverhalt wegen Präklusion (s.o.) auch nicht wirksam bestritten, dass er die Holzrolladen vor seinem Fenster ständig geschlossen hält. Von daher kann der von ihm unstreitig produzierte Qualm von mindestens 15 Zigaretten pro Tag lediglich über das Treppenhaus in das Gesamtgebäude abziehen. Ebenso unstreitig hat die Klägerin vorgetragen, dass dies zu Lebzeiten der Ehefrau des Beklagten noch anders gewesen ist aufgrund regelmäßiger Lüftungen durch sie. 51

Soweit der Beklagte eine „zwischenzeitlich" erhebliche Einschränkung seines Rauchverhaltens vorgetragen hat, ist dies hinsichtlich Beginn und Ausmaß dieser Einschränkung derart evident unsubstantiiert, dass es eines Hinweises an den anwaltlich vertretenen Beklagten nicht mehr bedurfte. Zudem ist dieser Vortrag auch gänzlich unplausibel auf dem Hintergrund des weiteren Beklagtenvortrags, wonach sich beim Beklagten im Laufe seines 50-jährigen Rauchverhaltens eines Sucht entwickelt hat, die ihm die Beendigung des Rauchens binnen einiger Tage oder auch weniger Monate unmöglich macht, zumal eine solche Beendigung aufgrund zu erwartender massiver Entzugserscheinungen (Panik, Depressionen) auch medizinisch ausgeschlossen ist. Auf diesen Widerspruch hat das erkennende Gericht in seinem Nichtabhilfebeschluss vom 06.06.2013 (Bl. 32R PKH) den Beklagten ebenso deutlich wie fruchtlos hingewiesen. Zudem steht der neuerliche Beklagtenvortrag zur Einschränkung des Rauchens auch in unaufgeklärtem Widerspruch zu seinem Vorbringen, seit über 40 Jahren in unverändertem Ausmaß zu rauchen. 52

Ebenso wenig hat der Beklagte bestritten, dass seine Wohnungstür von außen bereits braun verfärbt ist. Denn das reine Vorbringen, auf dem bloß zu Beweiszwecken beigefügten Foto nichts zu erkennen, beinhaltet gerade kein Bestreiten des entsprechend zugrunde liegenden Klägervortrags selbst. 53

Ebenso unstreitig wohnen auch nach dem Beklagtenvortrag weitere Personen in einem kleinen Apartment des streitgegenständlichen Hauses. Vollkommen unstreitig ist zudem, dass diverse Personen in den Büros der Gewerbemieter arbeiten und sich aus diesem Grunde dort aufhalten. Hierzu gehören z. B. die Mitarbeiter der Fa. T. Weshalb die Gesundheit der dort arbeitenden Gewerbemieter und ihrer Mitarbeiter weniger schutzwürdig sein sollten als diejenigen der Wohnungsmieter, ist ebenso wenig vom Beklagten vorgetragen wie ersichtlich. 54

55

Aufgrund Präklusion unstreitig sind ferner die Beschwerden der übrigen Mitbewohner über den Rauch im Treppenhaus und ihre Androhung der Kündigung ihrer eigenen Mietverhältnisse im streitgegenständlichen Objekt. Die Klägerin benennt diese Mitbewohner zum Teil auch konkret wie im Fall der Fa. T und belegt deren Beschwerde sogar mit ihrem Schreiben vom 08.01.2013 (Anlage K3, Bl. 14 GA). Es ist also schlicht falsch, dass die Klägerin keine konkreten Beschwerdeführer benennen und deren Beschwerden nicht vorlegen würde.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Treppenhaus nicht Bestandteil der dem Beklagten vermieteten Wohnung ist, sondern eine bloße Gemeinschaftsfläche. An dieser hat der Beklagte als Mieter kein ausschließliches und intensives Nutzungsrecht wie an seiner Wohnung als Mietsache. 56

(e) Die vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Rechte und Interessen der MV-Parteien geht zugunsten der Klägerin aus und berechtigt sie zur fristlosen Kündigung. 57

Zu berücksichtigen ist hier die Drittwirkung von Grundrechten auf das streitgegenständliche Mietverhältnis. Für den Beklagten streitet seine allgemeine Handlungsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG. Dem steht das Recht der Mitmieter auf körperliche Unversehrtheit gem. Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG gegenüber. 58

Das Grundrecht der Mitmieter auf körperliche Unversehrtheit ist bei der im hiesigen Einzelfall vorzunehmenden Abwägung vorrangig, weil der Eingriff in dieses Grundrecht vorliegend gravierender ist als der Eingriff in die allgemeine Handlungsfreiheit des Beklagten. Denn Verhaltensstörer ist vorliegend allein der aktiv rauchende Beklagte, nicht die im Haus nicht rauchenden Mitmieter/Mitarbeiter. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Sucht des Beklagten und der damit verbundenen Entzugserscheinungen, weil der Beklagte diese Sucht und ihre Folgen im Verhältnis zu Mitmietern/Mitarbeitern und Vermieterin allein selbst zu verantworten hat, indem er vor 50 Jahren mit dem Rauchen begann und seitdem nie aufhörte. 59

Hinzu kommt, dass der Beklagte nach dem unstreitigen Sachvortrag – im Gegensatz zu den Mitmietern – durchaus Vorkehrungen treffen könnte, um das Rausziehen des Rauches aus der Wohnung ins Treppenhaus zu vermeiden, nämlich durch regelmäßiges Fensterlüften in seiner Wohnung. Dies hat seine Frau früher ja auch praktiziert. 60

Weiterhin ist der Vorrang des Nichtraucherschutzes – also der Raucher als Nichtstörer – auch der Grund für einen ständig verbesserten gesetzlichen Schutz der Nichtraucher (z. B. in öffentlichen Gebäuden) und zunehmende gesetzliche Rauchverbote, insbesondere jüngst durch den Gesetzgeber des Landes NRW. Dem liegen zweifellos eine veränderte gesellschaftliche Beurteilung und neue Erkenntnisse über die nicht unerheblichen Gefahren des Passivrauchens zugrunde. Auf diesen Aspekt hatte das Gericht bereits in seinem PKH-Ablehnungsbeschluss (Bl. 37 GA) und seinem Nichtabhilfebeschluss (Bl. 32R GA) unmissverständlich hingewiesen. 61

Demzufolge ist ein im Hausflur wahrnehmbarer Zigarettenrauch von Nachbarn aufgrund seiner Gesundheitsschädlichkeit nicht hinzunehmen (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 535 Rn. 515). 62

Soweit sich der Beklagte zur Rechtfertigung seiner gegensätzlichen Auffassung ausgerechnet auf das Rauchen bei früheren Feiern im Keller beruft, ist dies schon deshalb abwegig, weil das Rauchen im Keller in § 22 MV sogar ausdrücklich verboten ist. 63

Unter Würdigung vorstehender Gesichtspunkte beinhaltet das Rauchverhalten, das zu dem unerträglichen und gesundheitsgefährdenden Ausmaß an Rauch im Gesamtgebäude einschließlich Treppenhaus führt, eine ebenso erheblich wie gänzlich überflüssige Verletzung des Mietvertrages. Angesichts der Gesundheitsgefährdung der Mitmieter und deren der Klägerin bereits angedrohten Kündigungen (wirtschaftliche Gefahr für die Klägerin) liegt hier ein wichtiger Grund vor, der der Klägerin das Abwarten der Beendigung des Mietverhältnisses durch ordentliche Kündigung – die ohnehin nur bei einem berechtigten Interesse gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 BGB überhaupt berechtigt wäre – auch unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen unzumutbar macht. 64

(2) Dieser Kündigung steht auch insoweit kein Gewohnheitsrecht entgegen, als der Beklagte in den streitgegenständlichen Räumen schon seit 40 Jahren raucht. 65

(a) Zunächst ist in diesem Zusammenhang allein der MV vom 29.12.2008 (Anlage K1, Bl. 7 ff. GA) maßgeblich, nicht jedoch der vor dem Mietbeginn am 01.01.2009 liegende jahrzehntelange Besitz des Beklagten an diesen Räumen. Streitgegenstand ist nämlich allein dieser MV. Auch hierauf hat das Gericht in seinem Nichtabhilfebeschluss (Bl. 32R PKH) unmissverständlich hingewiesen. Der Beklagte hat auch nicht substantiiert bestritten, dass es vorher überhaupt keinen anderen Mietvertrag gegeben hat, sondern bloß einen Hausmeister-Vertrag, im Rahmen dessen dem Beklagten diese Räume statt einer Dienstvergütung überlassen wurden. Hierbei handelt es sich zweifellos nicht um einen Mietvertrag, sondern um einen Dienstvertrag. 66

(b) Hinzu kommt, dass die Klägerin dem Beklagten nicht etwa sein Rauchen in der Wohnung als solches vorwirft, sondern allein, dass aus seiner Wohnung eine unerträgliche, Gesundheitsgefahren verursachende Geruchsbelästigung durch Rauch im Gesamthaus einschließlich Treppenhaus herrührt, und sie allein hierauf ihre fristlose Kündigung stützt. Dieser Missstand und entsprechende Beschwerden existieren nach dem vom Beklagten nicht substantiiert bestrittenen Vortrag erst sei etwa anderthalb Jahren. Der Beklagte lässt sogar vortragen, diese Beschwerden kämen „erst jetzt“. Der Klägervortrag deckt sich auch mit der dokumentierten Beschwerde der Fa. T vom 08.01.2013 (Anlage K3, Bl. 14 GA) und der ersten Abmahnung vom 06.02.2012 (Anlage K2, Bl. 13 GA). 67

Von daher kann von einer 40-jährigen oder „jahrelangen“ Duldung dieses allein maßgeblichen Missstands überhaupt keine Rede sein. Es fehlt bereits an einer ausreichenden Dauer für die Bildung von Gewohnheitsrecht (Voraussetzung der „consuetudo“). Auch hierauf hat das Gericht in seinem Nichtabhilfebeschluss (Bl. 32R PKH) unmissverständlich hingewiesen. 68

(c) Ein solches Gewohnheitsrecht ist des Weiteren abzulehnen, weil dies zu Lasten Dritter, nämlich der nach der Lebenserfahrung regelmäßig wechselnden neuen Mietparteien ginge, die nicht ebenfalls bereits über 40 Jahre in dem Objekt wohnen oder arbeiten. Die Anerkennung des vom Beklagten beanspruchten Gewohnheitsrechts würde letztlich darauf hinauslaufen, dass die Klägerin bis auf Weiteres – womöglich bis zum Lebensende des Beklagten – den unstreitigen Rauch im Treppenhaus und die daraus drohenden Kündigungen anderer Mieter dulden müsste. Dieses Ergebnis ist nicht nur ungerechtfertigt, sondern völlig absurd. 69

(3) Ebenso wenig verhält sich die Klägerin mit ihrer Kündigung widersprüchlich oder treuwidrig (§ 242 BGB), nachdem sie im Rahmen des MV-Schlusses am 29.12.2008 keine Individualvereinbarung zum Rauchen in den MV aufnahm. Denn die Klägerin hatte am 29.12.2008 überhaupt keinen Grund für eine solche Regelung, weil die Beschwerden über 70

den Rauch im Treppenhaus erst viel später, nämlich mindestens drei Jahre später erstmalig erhoben wurden.

bb) Daher kam es nicht darauf an, dass auch die vorsorglich erklärte ordentliche Kündigung vom 24.01.2013 den Räumungsanspruch aufgrund § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB begründet. 71

Der Beklagte hat sein Suchtverhalten entsprechend obiger Ausführungen selbst zu vertreten und verschuldet. Dies erfüllt erst Recht den Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Der Beklagte hat trotz entsprechenden gerichtlichen Hinweises vom 06.06.2013 (Bl. 32R PKH) überhaupt keinen Widerspruch gem. § 574 BGB gegen die ordentliche Kündigung erhoben, zumal sein Vortrag zur Unmöglichkeit des Umzugs und seiner Hüft-Operation auch evident unsubstantiiert ist, worauf das Gericht ebenfalls fruchtlos hinwies (Bl. 32R PKH). Da vor dem 01.01.2009 gar kein Mietverhältnis vorlag, beträgt die Kündigungsfrist auch nur 3 Monate und endete damit bereits am 31.05.2013. 72

c) Die Klägerin hat das Verhalten des Beklagten unstreitig fruchtlos abgemahnt (§ 543 Abs. 3 S. 1 BGB). 73

II. 74

Eine Räumungsfrist (§ 721 ZPO) ist dem Beklagten nicht zu gewähren, auch nicht von Amts wegen. 75

Zwar befindet sich der Beklagte unstreitig nicht in Mietverzug. Gegen eine Räumungsfrist spricht aber, dass die fristlose Kündigung dem Beklagten schon am 28.02.2013 zugestellt wurde und diese bereits unter dem 06.02.2012 angedroht worden war. Zudem lassen die unerträgliche Geruchsbelästigung im Gesamtgebäude und die schutzwürdigen Gesundheitsinteressen der Mitmieter eine Fortgeltung dieses Zustands in keiner Weise zu. Schließlich hat der Beklagte auch nicht einmal vorgetragen, eine Ersatzwohnung in Aussicht zu haben oder sich darum auch nur zu kümmern. Zur Überbrückung einer Übergangszeit ist eine Räumungsfrist damit vorliegend nicht erforderlich. Hinsichtlich des zeitlich evident unsubstantiierten Beklagtenvortrags zu einer Hüft-Operation wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen. 76

III. 77

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, 708 Nr. 7, Nr. 11, 711 ZPO. 78

Streitwert (§§ 41 Abs. 2, 48 Abs. 1 GKG, 3-5 ZPO): 79

EUR 3.000,00 (= 12 x EUR 250,00) 80

S 81

Richter am Amtsgericht 82

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE