

Verbindliche Regelungen zum Rauchen im Mietobjekt – - auch Sonderfall - Konsum und Anbau von Cannabis (CanG)



Leitfaden für ein rücksichtsvolles Miteinander in der Hausgemeinschaft

I. Einleitung: Zielsetzung, Geltungsbereich und rechtlicher Rahmen

Dieses Schreiben dient der umfassenden und rechtssicheren Information aller Mieterinnen und Mieter über die geltenden Regelungen zum Rauchen von Tabak- und Cannabisprodukten. Ziel ist die Gewährleistung eines friedlichen, sicheren und gesunden Zusammenlebens innerhalb der Hausgemeinschaft, der Schutz der Bausubstanz sowie die Wahrung der Rechte aller Bewohner.

Dieses Dokument fasst die aktuelle Rechtslage nach derzeitigem Stand zusammen und ersetzt alle bisherigen, möglicherweise unvollständigen Aushänge und Schreiben zu diesem Thema.

Die hier dargelegten Regelungen basieren auf der geltenden Hausordnung, die gemäß den jeweiligen Mietverträgen als verbindlicher Vertragsbestandteil gilt, sowie auf der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) und den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.

Als zentraler Grundpfeiler des Mietrechts und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens fungiert das **Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**. Der im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerte Grundsatz in § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet jede Vertragspartei, auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen der anderen Partei Rücksicht zu nehmen. In einem Mehrfamilienhaus erstreckt sich diese Pflicht auf die gesamte Hausgemeinschaft. Jede Mieterin und jeder Mieter ist angehalten, die Nutzung der eigenen Mietsache so zu gestalten, dass andere nicht mehr als unvermeidlich gestört werden. Dieses Prinzip ist der entscheidende Schlüssel zur Lösung von Interessenkonflikten und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Regelungen.

II. Grundsätze des Rauchens im Mietrecht:

Die Abwägung zwischen persönlicher Freiheit und gemeinschaftlichen Interessen

Die deutsche Rechtsprechung hat ein differenziertes System entwickelt, das die persönliche Freiheit des Einzelnen in seinen Privaträumen schützt, diese Freiheit jedoch dort begrenzt, wo sie die Rechte und das Wohlbefinden anderer berührt. Das Recht zu rauchen ist demnach kein absolutes, sondern ein relatives Recht, dessen Ausübung vom Ort und den Auswirkungen auf Dritte abhängt.

2.1. Das Rauchen in der privaten Wohnung als vertragsgemäßer Gebrauch

Der Bundesgerichtshof hat in einer Grundsatzentscheidung klargestellt, dass das Rauchen innerhalb der gemieteten Wohnung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört (BGH, Urteil v. 28.06.2006, Az. VIII ZR 124/05). Dieses Recht leitet sich aus der durch das Grundgesetz geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit des Mieters in seinem privaten Lebenszentrum ab. Diese grundsätzliche Erlaubnis erstreckt sich auf alle Formen des Rauchens, einschließlich Zigaretten, Zigarren, Pfeifen sowie Wasserpfeifen (Shishas).

Aufgrund dieses grundlegenden Mieterrechts ist ein pauschales, formularmäßiges Rauchverbot, das die Wohnung selbst betrifft, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam.

2.2. Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs: Exzessives Rauchen und Substanzschäden

Das Recht des Mieters, in seiner Wohnung zu rauchen, ist nicht schrankenlos. Es endet dort, wo der vertragsgemäße Gebrauch überschritten wird und Schäden an der Substanz der Mietsache entstehen, die über eine normale Abnutzung hinausgehen.

Die entscheidende juristische Abgrenzungslinie verläuft zwischen normalen Gebrauchsspuren und einer echten Substanzbeschädigung. Solange die Folgen des Rauchens (z. B. Nikotinablagerungen) durch **übliche Schönheitsreparaturen** beseitigt werden können, wie sie in § 28 Abs. 4 Satz 3 der *Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)* definiert sind (z. B. Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, Lackieren von Heizkörpern), gelten sie als Teil der normalen Abnutzung. Ihre Beseitigung fällt unter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen.

Führt jedoch exzessives Rauchen zu Schäden, die **darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten** erfordern, liegt eine vertragswidrige Substanzbeschädigung vor. Beispiele hierfür sind das notwendige Erneuern von Putz, weil Nikotin tief eingedrungen ist, der Austausch von Türzargen oder aufwendige Sonderreinigungen zur Beseitigung von tiefsitzendem Rauchgeruch. In solchen Fällen ist der Mieter nach § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (BGH, Urteil v. 05.03.2008, Az. VIII ZR 37/07).

2.3. Die Handlungspflicht des Vermieters bei Störungen

Die Rechtsprechung zur Mietminderung bei Rauchbelästigung und die allgemeine Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB begründen eine aktive Handlungspflicht für die Genossenschaft (EBV). Fühlt sich ein Mieter durch Rauch aus einer Nachbarwohnung erheblich belästigt (Beweislast), stellt dies einen potenziellen Mangel seiner eigenen Mietsache dar. Der Vermieter ist verpflichtet, diesen Mangel zu beseitigen. Dieses Informationsschreiben ist daher nicht nur ein Appell, sondern auch ein Instrument zur Erfüllung der gesetzlichen Fürsorgepflicht des Vermieters gegenüber allen Mietern. Es schafft eine klare und verbindliche Grundlage für ein konsequentes Vorgehen bei Verstößen und dient dem Schutz aller Parteien vor Konflikten und finanziellen Nachteilen.

III. Absolutes Rauchverbot in allen Gemeinschaftsflächen

3.1. Rechtliche Grundlage und Geltungsbereich

Im Gegensatz zur privaten Wohnung gehört das Rauchen in den **allgemein zugänglichen Bereichen** des Hauses **ausdrücklich nicht** zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Vermieter ist daher berechtigt und im Rahmen seiner Fürsorgepflicht sogar gehalten, hier ein generelles und ausnahmsloses Rauchverbot auszusprechen. Dieses Verbot ist durch die Hausordnung, die verbindlicher Bestandteil der Mietverträge ist, rechtswirksam geregelt und wird durch diesen Aushang **für alle Bewohner und deren Besucher bekräftigt**.

Dieses absolute Rauchverbot gilt für **alle Gemeinschaftsflächen**, insbesondere:

- Treppenhäuser und Hausflure
- Kellergänge und zugehörige Gemeinschaftsräume
- Dachböden und Speicher
- Aufzüge

- Waschküchen und Trockenräume
- Tiefgaragen
- Alle sonstigen, von der Hausgemeinschaft genutzten innenliegenden Räume und Wege.

3.2. Begründung des Verbots

Die Notwendigkeit dieses strikten Verbots ergibt sich aus mehreren zwingenden Gründen:

- **Schutz der Gesundheit:** Die körperliche Unversehrtheit der Mitbewohner, insbesondere von Kindern, älteren Menschen, Schwangeren und Personen mit gesundheitlichen Vorbelastungen (z. B. Asthma, Allergien), hat absoluten Vorrang. Das Einatmen von Passivrauch (kalter Rauch) in geschlossenen und oft schlecht belüfteten Durchgangsbereichen stellt eine unzumutbare und nachgewiesene Gesundheitsgefahr dar.
- **Vermeidung von Geruchsbelästigung:** Tabakrauch zieht tief in Wände, Decken und Bodenbeläge ein und führt zu einer dauerhaften und für viele Bewohner unangenehmen Geruchsbelästigung. Zudem setzt sich der Geruch in der Kleidung von Personen fest, die diese Bereiche passieren müssen.
- **Brandschutz:** Glimmende oder achtlos weggeworfene Zigarettenstummel stellen eine erhebliche Brandgefahr dar. Dies gilt in besonderem Maße für Bereiche wie Keller oder Dachböden, in denen oft brennbare Materialien gelagert werden.

3.3. Konsequenzen bei Zuwiderhandlung

Jeder Verstoß gegen das Rauchverbot in den Gemeinschaftsflächen stellt eine **erhebliche Vertragsverletzung** dar und wird nicht toleriert.

1. Im Falle eines Verstoßes erfolgt zunächst eine **schriftliche Abmahnung**. In dieser wird der betreffende Mieter unmissverständlich zur sofortigen Unterlassung des vertragswidrigen Verhaltens aufgefordert. Die Abmahnung enthält zudem die klare Androhung, dass im Wiederholungsfall die Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen wird (§ 543 Abs. 3 BGB).
2. Bei wiederholten oder besonders rücksichtslosen Verstößen, die den Hausfrieden nachhaltig stören, kann eine **ordentliche Kündigung** (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder sogar eine **fristlose Kündigung aus wichtigem Grund** (§§ 543, 569 Abs. 2 BGB) erfolgen.

IV. Rauchen auf Balkonen und Terrassen: Ein Gebot des Ausgleichs

4.1. Grundsätzliche Erlaubnis mit entscheidenden Grenzen

Da Balkone und Terrassen rechtlich als Teil der gemieteten Wohnung gelten, ist das Rauchen dort zunächst vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst. Dieses Recht ist jedoch nicht absolut. Es wird fundamental durch das bereits erwähnte **Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme** begrenzt.

Der Bundesgerichtshof hat in einem wegweisenden Urteil entschieden, dass ein Mieter Rauchbelästigungen, die vom Balkon eines Nachbarn ausgehen, nicht schrankenlos hinnehmen muss (BGH, Urteil v. 16.01.2015, Az. V ZR 110/14).

4.2. Die "wesentliche Beeinträchtigung" als Maßstab

Ein Unterlassungs- oder Einschränkungsanspruch für den Nachbarn entsteht dann, wenn die Belästigung durch den Rauch eine **wesentliche Beeinträchtigung** darstellt. Ob dies der Fall ist, wird nicht nach dem subjektiven Empfinden einer einzelnen Person, sondern nach dem objektiven Maßstab eines "verständigen Durchschnittsmenschen" beurteilt. Die Beurteilung hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.

Wesentliche Faktoren sind dabei die **Intensität, Dauer und Häufigkeit** des Rauchs, der in die Nachbarwohnung, auf den Nachbarbalkon oder die Terrasse zieht. Gelegentlicher, kaum wahrnehmbarer Zigarettenrauch ist in der Regel hinzunehmen. Ständiger, dichter Qualm hingegen, der beispielsweise das Lüften der Nachbarwohnung oder den Aufenthalt auf dem eigenen Balkon unmöglich macht, stellt eine wesentliche und damit unzumutbare Beeinträchtigung dar. Eine nachweisbare Gesundheitsgefährdung durch Passivrauch wird immer als wesentliche Beeinträchtigung gewertet, auch wenn die reine Geruchsbelästigung als gering empfunden wird.

4.3. Konfliktlösung: Zeitliche Regelungen statt Totalverbot

Liegt eine solche wesentliche Beeinträchtigung vor, ist die rechtliche Konsequenz nicht ein vollständiges Rauchverbot, sondern ein **angemessener Ausgleich der kollidierenden Interessen** beider Parteien. Der BGH fordert in diesen Fällen eine **Gebrauchsregelung**, die in der Praxis meist auf **zeitliche Beschränkungen ("Rauchzeiten")** hinausläuft. Ziel ist es, Zeitfenster zu schaffen, in denen der nichtrauchende Nachbar seinen Balkon ungestört nutzen kann, und andere Zeitfenster, in denen der Raucher seinem Bedürfnis nachgehen darf.

Es wird an alle Mieterinnen und Mieter appelliert, solche Regelungen bei Bedarf zunächst im direkten, respektvollen Gespräch untereinander zu finden. Sollte eine gütliche Einigung nicht möglich sein und eine wesentliche Beeinträchtigung fortbestehen, ist die Genossenschaft (EBV) zu informieren. Diese wird dann ihrer Verpflichtung zur Sicherung des Hausfriedens nachkommen, eine vermittelnde Rolle einnehmen und gegebenenfalls nach Prüfung des Einzelfalls verbindliche Rauchzeiten festlegen.

V. Sonderfall: Konsum und Anbau von Cannabis (CanG)

5.1. Die neue Rechtslage und ihre mietrechtliche Einordnung

Seit dem Inkrafttreten des Cannabisgesetzes (CanG) am 1. April 2024 ist es Erwachsenen gestattet, am eigenen Wohnsitz bis zu 50 Gramm getrocknetes Cannabis zu besitzen und bis zu drei weibliche Cannabispflanzen für den Eigenkonsum anzubauen.³⁶ Da das CanG keine spezifischen mietrechtlichen Regelungen enthält, werden die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum Tabakrauchen **analog auf den Konsum und Anbau von Cannabis angewendet**. Dies bedeutet, dass die oben dargelegten Regelungen für Tabakrauch grundsätzlich auch für Cannabisrauch gelten.

5.2. Besondere Aspekte und Pflichten

Über die allgemeinen Regeln hinaus sind beim Umgang mit Cannabis folgende besondere Pflichten zu beachten:

- **Geruchsbelästigung:** Dem Geruch von Cannabis – sowohl beim Konsum als auch während der Blütephase der Pflanzen – wird in der Praxis oft eine besondere Intensität zugeschrieben. Mieter, die Cannabis konsumieren oder anbauen, sind daher zu **besonderer Rücksichtnahme**

verpflichtet. Dies umfasst insbesondere eine effektive Lüftung der Wohnung (ausschließlich Stoßlüften über die Fenster, niemals ins Treppenhaus) und gegebenenfalls den Einsatz von Filtersystemen, um Geruchsbelästigungen für die Nachbarschaft zu minimieren.

- **Jugendschutz:** Das CanG schreibt einen strengen Jugendschutz vor. Der Konsum von Cannabis in unmittelbarer Anwesenheit von Minderjährigen ist gesetzlich verboten (§ 5 CanG). Diese Regelung gilt auch auf dem eigenen Balkon oder der Terrasse, wenn sich auf Nachbark balkonen oder in sichtbarer Nähe Kinder oder Jugendliche aufhalten.
- **Pflichten beim Anbau:** Das Gesetz verpflichtet Anbauer, die Cannabispflanzen sowie geerntetes Cannabis und Samen **sicher vor dem Zugriff durch Dritte, insbesondere Kinder und Jugendliche, zu schützen** (§ 10 CanG). Dies kann beispielsweise durch die Aufbewahrung in abschließbaren Schränken oder Räumen geschehen.
- **Vermeidung von Schäden:** Der Anbau darf nicht zu Schäden an der Bausubstanz führen. Risiken wie erhöhte Luftfeuchtigkeit, die zu Schimmelbildung führen kann, oder unsachgemäße Elektroinstallationen für Beleuchtungs- und Belüftungssysteme sind zu vermeiden. Für alle durch den Anbau verursachten Schäden an der Mietsache haftet der Mieter vollumfänglich.

5.3. Illegale Aktivitäten

Es wird unmissverständlich klargestellt: Jeglicher Umgang mit Cannabis, der die gesetzlichen Grenzen des CanG überschreitet – beispielsweise der Anbau von mehr als drei Pflanzen, der Besitz von mehr als 50 Gramm am Wohnsitz, der Handel oder die Abgabe an Minderjährige – stellt eine **Straftat** dar.

Eine solche Straftat ist zugleich eine **schwerwiegende Verletzung des Mietvertrags**, die nach Bekanntwerden und Prüfung des Sachverhalts **ohne vorherige Abmahnung zu einer fristlosen Kündigung** des Mietverhältnisses führen kann.

VI. Zusammenfassende Übersicht und Eskalationsverfahren

Zur schnellen Orientierung und zur Vermeidung von Missverständnissen werden die wesentlichen Regeln nachfolgend zusammengefasst.

6.1. Vorgehen bei Verstößen (Eskalationsprozess)

Für den Fall, dass die genannten Regelungen nicht eingehalten werden, ist ein klar definierter Prozess vorgesehen:

1. **Meldung und Prüfung:** Betroffene Mieter werden gebeten, wesentliche und andauernde Belästigungen der Genossenschaft (EBV) zu melden. Für eine effektive Prüfung sind konkrete Angaben zu Art, Ort, Datum und Uhrzeit der Störung erforderlich. Das Führen eines "Störungsprotokolls" ist hierbei sehr hilfreich.
2. **Abmahnung:** Werden nach Prüfung Verstöße gegen die Hausordnung oder das Gebot der Rücksichtnahme festgestellt, wird die Genossenschaft (EBV) den betreffenden Mieter schriftlich und formell **abmahnen**. Eine wirksame Abmahnung beschreibt das Fehlverhalten konkret, rügt die Vertragsverletzung und droht für den Wiederholungsfall unmissverständlich die Kündigung des Mietverhältnisses an.

3. **Kündigung:** Setzt ein Mieter sein vertragswidriges Verhalten trotz einer form- und fristgerechten Abmahnung fort und stört dadurch den Hausfrieden nachhaltig, behält sich der Vermieter die **ordentliche Kündigung** wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Vertragsverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder bei besonderer Schwere der Störung die **außerordentliche fristlose Kündigung** (§ 543, § 569 Abs. 2 BGB) des Mietverhältnisses vor (BGH, Az. VIII ZR 186/14).

6.2. Tabelle der verbindlichen Rauchregelungen

Ort	Tabak & E-Zigaretten	Cannabis (Rauchen/Vapen)	Begründung / Wichtigste Rechtsgrundlage
In der eigenen Wohnung	Grundsätzlich erlaubt	Grundsätzlich erlaubt (im Rahmen des CanG)	Vertragsgemäßer Gebrauch (§ 535 BGB; BGH VIII ZR 124/05)
Balkon / Terrasse	Erlaubt, mit strenger Rücksichtnahme	Erlaubt, mit strenger Rücksichtnahme	Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigung (BGH V ZR 110/14)
Treppenhaus & Hausflur	Streng verboten	Streng verboten	Kein vertragsgemäßer Gebrauch; Schutz der Mitbewohner; Brandgefahr; Hausordnung
Keller, Dachboden, Aufzug, Waschküche & alle sonstigen Gemeinschaftsräume	Streng verboten	Streng verboten	Kein vertragsgemäßer Gebrauch; Schutz der Mitbewohner; Brandgefahr; Hausordnung

Abschließender Appell

Eine funktionierende und angenehme Hausgemeinschaft basiert auf gegenseitigem Respekt, Verständnis und der Einhaltung gemeinsamer Regeln. Es wird darauf vertraut, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner diese juristisch fundierten Regelungen als Grundlage für ein rücksichtsvolles Miteinander anerkennen und gewissenhaft einhalten.