

Rauchverbot in Mietverträgen / Rauchverbot im Zimmer: Gesetzlich erlaubt oder nicht?

Um den Bedürfnissen aller Gäste gerecht zu werden, möchten viele Vermieter nicht, dass innerhalb der Räumlichkeiten geraucht wird. Aber selbst, wenn ein Rauchverbot im Mietvertrag steht, ist es nicht zwingend rechtmäßig und kann schlimmstenfalls ohne Konsequenzen übergangen werden. Um späteren Streitigkeiten vorzubeugen, gibt es daher einige formale Dinge zu beachten, um ein gesetzlich wirksames Rauchverbot aussprechen zu können.

Zulässigkeit von einem Rauchverbot in Mietverträgen von Monteurzimmern



Ein weit verbreitetes Thema, was immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter führt, ist das Rauchverbot innerhalb der gemieteten Räumlichkeiten. Viele Vermieter sprechen ihren Mietern ein Rauchverbot aus, doch die Mieter fragen sich, ob das überhaupt zulässig ist? Unter welchen Voraussetzungen ist ein Rauchverbot überhaupt tatsächlich wirksam und was für Auswirkungen hat ein solches Verbot für Vermieter und Mieter?

Grundsätzlich gilt: Das Rauchen gehört zum „vertragsgemäßen Gebrauch“ der Mietwohnung oder des Mietzimmers – allerdings nur so lange es nicht solche Ausmaße annimmt, dass eine Beseitigung der Spuren eine Schönheitsreparatur übersteigt. Gibt es also keine abweichende Regelung im Mietvertrag, ist dem Mieter das Rauchen gestattet – sowohl in der Wohnung / dem Zimmer, als auch auf einem dazugehörigen Balkon oder einer Terrasse, wie auch in Gemeinschaftseinrichtungen wie Keller, Treppenhaus oder Dachboden.

Daher greifen zahlreiche Vermieter zu der Möglichkeit ein Rauchverbot im Mietvertrag auszusprechen, durch welches es den Mietern untersagt werden soll, in der Unterkunft zu rauchen. Was viele nicht wissen: Die Wirksamkeit eines solchen Rauchverbotes hängt von der jeweiligen Mietvertrags-Form ab – Formularmietvertrag oder individuell ausgehandelter Mietvertrag.

Rauchverbot im Formularmietvertrag

Formularmietverträge werden für eine große Anzahl von Fällen genutzt. Bei Verträgen dieser Art hat der Mieter in der Regel keinen Einfluss auf den Inhalt. Daher gilt für Formularmietverträge die

Vorschrift des § 307 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch): Regelungen in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner unangemessen benachteiligen.

Bezieht sich das Rauchverbot in einem Formularmietvertrag auf den Wohnbereich (zu dem auch der Balkon gehört), gilt das Rauchverbot als unwirksam. Begründung: Durch das Verbot greift der Vermieter in die persönliche Lebensgestaltung des Mieters ein, so dass es für diesen unmöglich ist das Leben innerhalb seiner Unterkunft nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Gilt das Rauchverbot dagegen nur für Gemeinschaftseinrichtungen wie Treppenhaus, Dachboden oder Keller, ist es meist zulässig, da sich der Mieter an diesen Orten nur für eine kurze Zeit aufhält und an dieser Stelle auch die Rechte Dritter (insbesondere Nachbarn) beachtet werden müssen.

Unser Tipp: Differenzieren Sie in Ihrem Formularmietvertrag für Ihre Monteurunterkunft ein Rauchverbot, das nur für die Gemeinschaftseinrichtungen gilt, damit es zulässig ist.

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.