

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Tabakrauch vom Nachbarbalkon: Eine konkrete Nutzungsregel statt eines pauschalen Vermietersverbots prüfen

Vertraglich gestattetes Rauchen beendet den Konflikt mit einer anderen Mietpartei nicht automatisch. Kläre tatsächliche Beeinträchtigung, betroffene Nutzung und den rechtlich passenden Regelungsweg.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Mietpartei berichtet, Tabakrauch vom benachbarten Balkon beeinträchtigt ihren Aufenthalt. Sie verlangt von dir als Vermietung ein vollständiges Rauchverbot. Die andere Partei verweist auf ihren Mietvertrag. Für die nächste Entscheidung reichen diese beiden gegensätzlichen Forderungen noch nicht aus. Du brauchst den konkreten Sachverhalt und einen passenden rechtlichen Regelungsweg.

Die Vertragsantwort nicht zum Ende der Prüfung machen

Im Urteil V ZR 110/14 stellte der BGH klar: Eine Gestattung im Verhältnis zur Vermietung schließt eine Besitzstörung der anderen Mietpartei nicht automatisch aus. § 862 BGB bildet hierfür den gesetzlichen Ausgangspunkt. Für die Zumutbarkeit wandte der BGH den Wesentlichkeitsmaßstab aus § 906 Absatz 1 Satz 1 entsprechend an. [BGH, BESITZ, MASSSTAB]

Das Urteil ist umgekehrt keine allgemeine Ermächtigung der Vermietung, jedem Haus durch eine kurze Nachricht ein vollständiges Balkonrauchverbot vorzugeben. Welche Ansprüche und Erklärungen im konkreten Verhältnis passen, wird anhand der Verträge und tatsächlichen Beeinträchtigung fachlich geprüft.

Einwirkungen und Nutzungsinteressen konkret aufnehmen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte um sachliche Angaben, wann und an welchem Ort Rauch tatsächlich wahrgenommen wurde und welche Nutzung dadurch betroffen war. Eigene Beobachtung, fremde Aussage und vermutete Herkunft bleiben unterscheidbar. Die Zahl vermuteter Zigaretten ersetzt nicht die Beschreibung der Einwirkung.

Nimm daneben die tatsächlichen Nutzungswünsche beider Parteien auf. Ein Gespräch über konkrete Zeiträume ist etwas anderes als die Forderung, die jeweils andere Person solle den Balkon einfach nie benutzen. Es geht zunächst um einen nachvollziehbaren Sachstand, nicht um eine von dir selbst vorgenommene Gesundheitsmessung.

Den Ausgleich rechtlich passend vorbereiten

Der BGH betonte die gegenseitige Rücksichtnahme. Bei wesentlichen Beeinträchtigungen kann eine Gebrauchsregelung nach Zeitabschnitten dem Ausgleich dienen. Das Urteil legte jedoch keinen allgemein gültigen Rauchstundenplan fest; es hob die angegriffene Entscheidung auf und verwies zur weiteren Feststellung zurück. [\[BGH\]](#)

Lege der fachlichen Begleitung deshalb konkrete Beobachtungen und die vorhandenen Vertragsregelungen vor. Lass klären, wer welche Vereinbarung treffen kann und welche weiteren Schritte bei fehlender Verständigung möglich sind. Eine eigene vorläufige Gesprächsnotiz wird nicht als bereits vollstreckbares Verbot bezeichnet.

Fiktiver Fall: Zwei tatsächlich gewünschte Abendnutzungen

Eine Partei möchte den Balkon nach ihrer Arbeit regelmäßig zum Essen nutzen. Die andere möchte dort während desselben Zeitfensters rauchen. Die Vermieterin stellt zunächst die konkreten Beobachtungen und Nutzungswünsche zusammen. Sie verspricht weder sofort ein Totalverbot noch weist sie die Beschwerde allein mit dem Hinweis auf erlaubtes Rauchen zurück.

Die Beteiligten prüfen mit geeigneter Unterstützung eine konkrete Verständigung. Ein Vorschlag wird als Vorschlag festgehalten; eine tatsächlich getroffene Abrede erhält ihren eigenen nachvollziehbaren Stand. Ob sie rechtlich ausreicht und wie mit einer erneuten Beeinträchtigung umzugehen ist, bleibt fachlich geklärt.

Offene Rechts- und Gesundheitsfragen sichtbar lassen

Besondere gesundheitliche Einwendungen gehören in die dafür geeignete individuelle fachliche Prüfung. Aus dem historischen Urteil wird hier keine heutige medizinische Entwarnung abgeleitet. Auch eine Mietminderung oder Kündigung wird durch diese Ablaufhilfe nicht bestätigt.

Dein Ergebnis ist ein konkret vorbereiteter Konflikt mit festgehaltenen Einwirkungen, Nutzungsinteressen und einem geprüften nächsten Regelungsschritt. Eine pauschale Vertragsantwort hätte gerade diese Unterschiede verdeckt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Beschwerde der Mietpartei

Wer hat sich wann beschwert, und was wird konkret verlangt?

02 / Beobachtete Einwirkungen

Wann und wo wurde Rauch wahrgenommen, und welche Nutzung war betroffen? Je Vorfall eine Zeile.

03 / Quelle der Angaben

Eigene Beobachtung, fremde Aussage oder vermutete Herkunft? Für jede Angabe kennzeichnen.

04 / Mietverträge beider Parteien

Was regeln die Verträge zum Rauchen und zur Balkonnutzung? Fundstellen notieren.

05 / Nutzungswünsche

Zu welchen Zeiten möchte jede Partei den Balkon nutzen und wofür?

06 / Vorschlag zur Verständigung

Welcher konkrete Vorschlag liegt vor? Als Vorschlag kennzeichnen, mit Datum.

07 / Getroffene Abrede

Was wurde tatsächlich vereinbart, zwischen wem und wann?

08 / Fachliche Begleitung

Wer prüft Regelungsweg und weitere Schritte? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH, Urteil V ZR 110/14 vom 16. Januar 2015

. Abruf am 17.10.2026.

[BESITZ] BGB § 862 – Anspruch wegen Besitzstörung

. Abruf am 17.10.2026.

[MASSSTAB] BGB § 906 – Zuführung unwägbarer Stoffe

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0105-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.