

Rauchen in Mietwohnungen kann vertragswidrig sein und Schadensersatzpflichten der Mieter begründen

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, ob eine vom vertragsgemäßen Gebrauch einer gemieteten Wohnung nicht mehr umfasste Nutzung anzunehmen ist, wenn "exzessives" Rauchen des Mieters bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat.

Die Kläger waren von August 2002 bis Juli 2004 Mieter einer Wohnung der Beklagten. Mit der Klage haben die Kläger Rückzahlung der geleisteten Kautions verlangt. Die Beklagte hat die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch erklärt. Sie hat behauptet, die Kläger hätten in der Wohnung stark geraucht. Bei deren Auszug seien Decken, Wände und Türen der Wohnung durch Zigarettenqualm stark vergilbt gewesen. Der Zigarettengeruch habe sich in die Tapeten "eingefressen". Dies habe eine Neutapezierung und Lackierarbeiten an den Türen erforderlich gemacht.

Die Vorinstanzen haben einen Schadensersatzanspruch der Beklagten verneint. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten ist zurückgewiesen worden.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Rauchen in einer Mietwohnung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht und eine Schadensersatzpflicht des Mieters begründet, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht. Der Vermieter wird dadurch nicht unbillig benachteiligt. Denn er hat die Möglichkeit, die Pflicht zur Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen – auch im Wege formularvertraglicher Vereinbarung – auf den Mieter abzuwälzen. Wenn es – wie im entschiedenen Fall – an einer wirksamen Vereinbarung zur Abwälzung der Renovierungspflichten fehlt, so geht dies zu Lasten des Vermieters als Verwender der unzulässigen Formulklausel.

Im entschiedenen Fall ließen sich die behaupteten Spuren des Tabakkonsums nach dem Vortrag der Beklagten durch das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken sowie die Lackierung von Türen beseitigen. Dabei handelt es sich um Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung. Ein Schadensersatzanspruch der Beklagten bestand deshalb nicht.

Urteil vom 5. März 2008 - VIII ZR 37/07

AG Bonn - Urteil vom 5. Juli 2006 - 5 C 5/06

LG Bonn - Urteil vom 21. Januar 2007 - 6 S 191/06

Karlsruhe, den 5. März 2008