

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Ärger bei der Wohnungsrückgabe: Rauchen

Bei der Rückgabe der Wohnung streiten sich Mieter und Vermieter oftmals darüber, ob sich die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand gem. § 546 BGB befindet. Dies gilt besonders, wenn die Wohnung durch starkes Rauchen in Mitleidenschaft gezogen wurde. Der folgende Beitrag soll aufzeigen, wie sich derzeit die Rechtslage verhält:

1. Schadenersatz bei vertragswidrigem Zustand:

Der Anspruch des Vermieters auf Schadenersatz nach § 280 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass sich die Mietsache durch eine schuldhaftes Pflichtverletzung des Mieters im vertragswidrigen Zustand befunden hat. Inwieweit Rauchen überhaupt eine vertragswidrige Nutzung sein kann, war in der Rechtsprechung bis zu der folgenden Entscheidung des BGH umstritten. In dem dem BGH vorgelegten Fall war der Mieter ein starker Raucher. Der Mietvertrag enthielt hinsichtlich der Schönheitsreparaturen eine unwirksame starre Fristenregelung. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses rechnete der Vermieter die Kautions mit einem angeblich bestehenden Schadenersatzanspruch auf. Er begründete dies damit, dass der Mieter stark geraucht habe, wodurch sämtliche Decken, Wände und Türen stark vergilbt seien. Darüber hinaus habe sich der Qualm in die Tapeten eingefressen, weshalb die Wohnung komplett neu tapeziert werden musste und alle sechs Türen mussten neu lackiert werden.

Die Instanzgerichte hatten bereits der Klage des Mieters auf Auszahlung der Kautions stattgegeben. Die vom Vermieter eingelegte Revision blieb beim BGH erfolglos. Der BGH hat in seinem Urteil klargestellt, dass Rauchen grundsätzlich als vertragsgemäße Nutzung einer Wohnung anzusehen ist. Nur ein übermäßiges Rauchen kann eine vertragswidrige Nutzung darstellen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Rauchen derart zur Verschlechterung der Mietsache geführt hat, dass für deren Beseitigung die Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht mehr genügt. Es müssen über die Schönheitsreparaturen hinaus Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung aufgrund des starken Rauchens erforderlich sein.

Die Richter des BGH sahen in dem von ihnen zu entscheidenden Fall aufgrund des Sachvortrages des Vermieters keine Anhaltspunkte für über die Schönheitsreparaturen hinausgehende Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung. Denn der Vermieter hatte nur dargelegt, dass er aufgrund der Beeinträchtigungen durch das Rauchen des Mieters die typischen Schönheitsreparaturarbeiten ausführen musste, aber keine über die normalen Schönheitsreparaturarbeiten hinausgehende Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung. Der BGH hat daher den Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter verneint und hat den Instanzgerichten dahingehend Recht gegeben, dass der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Auszahlung der Mietkaution hat.

Anders stellte sich dies in einem Fall dar, den das LG Hannover zu entscheiden hatte. In diesem Fall forderte der Vermieter vom Mieter ebenfalls wegen „exzessiven Rauchens“ Schadenersatz. Das LG Hannover hat den Mieter auch hierzu verurteilt und begründete dies damit, dass die Wände in der Wohnung „mehr oder minder“ derart mit Rauchablagerungen überzogen waren, dass allein das Überstreichen bzw. Neutapezieren der Wände nicht mehr ausreichte, um die Versottung mit Nikotin zu beseitigen. Denn in diesem Fall war die Versottung mit Nikotin bereits derart in den Putz eingedrungen, dass es erforderlich war, den Putz vor Ausführung der Schönheitsreparaturarbeiten, also vor dem Streichen der Wände bzw. dem Tapezieren zu entfernen und einen neuen Putz aufzuziehen, um zu verhindern, dass später Nikotin durchdringt und weiter Rauchgeruch auftritt.

2. Rechtslage bei Rauchverbot:

Ob Rauchverbote im Mietvertrag wirksam sind, ist derzeit noch bei einem formularmäßigen Rauchverbot äußerst zweifelhaft. Es kommt oftmals ein Verstoß gegen § 307 Abs. 2 BGB in Betracht. Konkrete Gerichtsentscheidungen gibt es hierüber noch nicht.

Demgegenüber haben Gerichte vereinzelt ein individual vereinbartes Rauchverbot als wirksam angesehen. Allerdings besteht hierbei das Problem, dass individuelle Regelungen von formularmäßigen Verboten häufig nur schwer voneinander abzugrenzen sind.

3. Konsequenzen:

Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich somit, dass der Mieter nur im Ausnahmefall wegen exzessiven Rauchens in der Wohnung vom Vermieter in Anspruch genommen werden kann. Ein Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter kommt im Grunde nur dann in Betracht, wenn, und dies sollte auch sachverständigenseits bestätigt sein, über die normalen Schönheitsreparaturarbeiten hinaus Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung erforderlich sind, um zu verhindern, dass später Nikotin durchdringt und gewährleistet ist, dass der Rauchgeruch beseitigt wird. Dies dürfte nur dann der Fall sein, wenn hierzu erforderlich ist, dass vor den Malerarbeiten der alte mit Nikotin durchgedrungene Putz an den Wänden abgetragen und neu aufgetragen werden muss oder angebrachte Holzpaneelen aufgrund ihrer erheblichen Verfärbung entfernt und neue Holzpaneelen angebracht werden müssen.

Die Vermieter befinden sich jedenfalls in einer schwierigen Beweissituation und sollten deshalb vor allem auf eine genaue Beweisdokumentation bzgl. der Schäden achten, d. h. bereits vor Mietbeginn ein exaktes Übergabeprotokoll über den Zustand der Wohnung mit dem Mieter anfertigen und bei Mietende ebenfalls, ggf. unter Zuhilfenahme eines Sachverständigen, eine genaue Schadendokumentation durchführen.

Soweit Sie zum vertragsgemäßen bzw. vertragswidrigen Zustand einer Wohnung bei Mietende Fragen haben oder sich deswegen bereits in Rechtsstreit befinden sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 27.08.2019
