

Renovierung: Rauchen kann vertragswidrig sein und Schadenersatzpflichten begründen

Geht das Rauchen in einer Mietwohnung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus, kann es eine Schadenersatzpflicht des Mieters begründen, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden.

Diesen Grundsatz stellte der Bundesgerichtshof (BGH) in einer aktuellen Entscheidung auf. Zu dem Rechtsstreit war es gekommen, weil der Vermieter nach Auszug des Mieters die Rückzahlung der Kautions verweigerte. Er erklärte vielmehr die Aufrechnung mit einem Schadenersatzanspruch. Dazu hat er behauptet, der Mieter hätte in der Wohnung stark geraucht. Beim Auszug seien Decken, Wände und Türen der Wohnung durch Zigarettenqualm stark vergilbt gewesen. Der Zigarettergeruch habe sich in die Tapeten "eingefressen". Dies habe eine Neutapezierung und Lackierarbeiten an den Türen erforderlich gemacht.

Der BGH verneinte in diesem Fall einen Schadenersatzanspruch. Er konnte eine "Verschlechterung" der Wohnung nicht erkennen. Nach Ansicht der Richter müsste nämlich berücksichtigt werden, ob sich die Folgen des Rauchens durch Schönheitsreparaturen im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließen Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) beseitigen ließen. Nur wenn dies nicht der Fall sei, also darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erforderlich seien, sei ein Schadenersatzanspruch gegeben. Das gelte auch unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entstehe.

Grund: Der Vermieter werde 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. Fehle es an einer solchen Abwälzung der Renovierungspflichten, gehe dies zulasten des Vermieters.

Im entschiedenen Fall hätten sich die behaupteten Spuren des Tabakkonsums durch das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken sowie die Lackierung von Türen beseitigen lassen. Dies seien Schönheitsreparaturen im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung. Ein Schadenersatzanspruch des Vermieters habe daher nicht bestanden (BGH, VIII ZR 37/07).