

Rauchen in der Mietwohnung kann teuer werden

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Matthias Radu, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Nachdem in immer mehr Bundesländern der öffentliche Raum zur rauchfreien Zone erklärt und Verstöße gegen das Rauchverbot mit Bußgeld bewehrt wird, könnte exzessives Rauchen in den „eigenen vier Wänden“ in Zukunft ebenfalls teuer werden, jedenfalls sofern es sich hierbei um eine Mietwohnung handelt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass der Mieter jedenfalls für die Beseitigung solcher Rückstände des Rauchens in der Mietwohnung aufzukommen habe, die mit herkömmlichen Schönheitsreparaturen nicht zu beseitigen seien. Das Urteil stellt insofern auch eine begrüßenswerte Korrektur der mittlerweile sehr einseitig zu Lasten von Vermietern ausgeprägten Rechtsprechung des BGH zur Verpflichtung des Mieters hinsichtlich der Vornahme von Schönheitsreparaturen bei Auszug dar.

Der BGH hatte in dem vorliegenden Fall über die Schadenersatzpflicht eines sehr stark in der Mietwohnung rauchenden Mieters zu urteilen. Der für Mietsachen zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass das Rauchen in einer Mietwohnung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehe und daher eine Schadenersatzpflicht des Mieters begründen könne, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht würden, die sich nicht mehr durch herkömmliche - unter den Begriff „Schönheitsreparaturen“ zu fassende - Maßnahmen (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) beseitigen ließen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erforderlich machten.

Jedoch soll sich die Schadenersatzpflicht auf Extremfälle beschränken (auch in dem vorliegenden Fall hat der BGH letztlich eine solche Haftung des Mieters verneint). Laut BGH werde der Vermieter dadurch nicht unangemessen benachteiligt, weil er die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag auf den Mieter abwälzen könne. Diese Anmerkung dürfte jedoch bei all jenen Vermietern auf Unverständnis stoßen, deren Mietverträge der Rechtsprechung des BGH zur Verwendung angeblich den Mieter unzulässig belastender Schönheitsreparatur-Klauseln „zum Opfer gefallen“ sind. Hierunter fallen auch sämtliche Altverträge, die vor Änderung der Rechtsprechung des BGH geschlossen worden sind, so dass in Extremfällen ein Mieter auch nach einer jahrzehntelangen Nutzung der Wohnung - ohne jegliche Renovierung während der Mietzeit - von der Vornahme von Schönheitsreparaturen bei Auszug freigestellt wird.

Zumindest was die Auswirkungen jahrelangen, übermäßigen Rauchens in der Wohnung betrifft, wird für den Vermieter nunmehr im Einzelfall das Bestehen von Schadenersatzansprüchen zu prüfen sein, so dass dieser im Ergebnis nicht alle Renovierungsaufwendungen alleine zu tragen hätte.

Praxishinweis:

Nicht ausgeschlossen ist, dass sich einzelne Untergerichte (Land- und insbesondere Amtsgerichte) auch in Zukunft nicht nach den Vorgaben des BGH richten werden. Zudem wird die Frage, wann ein Schaden noch mit einer Schönheitsreparatur zu beseitigen ist respektive außergewöhnliche Maßnahmen erfordert, in Zukunft im Brennpunkt der rechtlichen Auseinandersetzungen stehen. Daneben wird die Abgrenzung zwischen einem hinzunehmenden Maß an Tabakqualm in der Mietwohnung und „exzessivem“ Rauchen zu klären sein. Richtigerweise wird man hierzu jedoch nicht eine bestimmte Zahl an Zigaretten pro Tag heranziehen können, wie dies einzelne Gerichte in der Vergangenheit getan haben, sondern sich an den konkreten Auswirkungen des Rauchens an der Mietwohnung zu orientieren haben: Um „exzessives“ Rauchen dürfte es sich handeln, sofern in der Wohnung bereits nach kurzer Zeit ein erheblicher Renovierungsbedarf anfällt. Das dürfte insbesondere dann zutreffen, wenn die vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturpflicht des Mieters aufgrund einer kurzen Mietdauer noch nicht greift.

Bundesgerichtshof, Urteil v. 05.03.2007, Az.: VIII ZR 37/07

RA Matthias Radu, 089.03.2007

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.