

NIKOTINBELAG DURCH RAUCHEN IN DER WOHNUNG VERPFLICHTET DEN MIETER NICHT ZUM SCHADENERSATZ

18.07.2006 Fachinformation

Nach Auffassung des BGH gehört Rauchen zur vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung und verpflichtet den Mieter grundsätzlich nicht zur Beseitigung der Nikotinablagerungen. Der BGH hat durch Urteil vom 28. Juni 2006 – VIII ZR 124/05 – zu der Frage entschieden, ob dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch gegen den Mieter zusteht, wenn die Wohnung durch Tabakkonsum verunreinigt ist. Bisher liegt zu dieser Entscheidung nur die Pressemitteilung des BGH vor, die schriftliche Urteilsausfertigung steht noch nicht zur Verfügung. Danach machte der Vermieter in dem zu dem entscheidenden Fall Schadenersatz wegen der Kosten von Maler- und Reinigungsarbeiten an Decken und Wänden, Türen und Türrahmen sowie für die Reinigung der Fenster geltend. Der Mieter hatte sich geweigert, entsprechende Arbeiten durchzuführen. Zunächst beschäftigte sich der BGH mit der im Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklausel. Diese hielt der BGH für unwirksam, da es sich um so genannte "starre" Fristenklauseln handelte. Dementsprechend konnte der Anspruch des Vermieters auf Durchführung der genannten Arbeiten nicht auf eine wirksame Schönheitsreparaturübertragung auf den Mieter gestützt werden. Darüber hinaus prüfte der BGH, ob dem Vermieter wegen der Nikotinrückstände in der Wohnung ein Schadenersatzanspruch gegen den Mieter zustand. Der BGH kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass hier keine vertragliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt. Der Mieter sei zur Nutzung des gemieteten Wohnraumes innerhalb der durch die vertraglichen Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt. Änderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch diesen vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, habe der Mieter nicht zu vertreten. Liege eine wirksame, das Rauchen in der Wohnung einschränkende Vereinbarung nicht vor, verhalte sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung rauche und hierdurch Ablagerungen verursache, grundsätzlich nicht vertragswidrig. Der BGH hat in dem hier entschiedenen Fall offen gelassen, ob eine vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasste Nutzung der Wohnung dann anzunehmen ist, wenn "exzessives" Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat. Ein derartiger Fall war hier nicht gegeben. Letztlich scheiterte der Anspruch des Vermieters daran, dass keine wirksame Schönheitsreparaturklausel im Vertrag vorhanden war. Aus diesem Grund waren die Mieter lediglich zur "besenreinen" Rückgabe der Mietsache verpflichtet, zu der nach Auffassung des BGH die Reinigung der Fenster in der Küche und im Keller nicht gehört. Sie beschränke sich lediglich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen, so das Gericht. Die Pressemitteilung des BGH steht im Internetangebot des BBU im PDF-Format zum Abruf zur Verfügung. Sobald die schriftliche Urteilsbegründung vorliegt, wird sie ebenfalls in die BBU-Medien eingestellt. Bundesgerichtshof_Tabakkonsum

Downloads

19E32_Bundesgerichtshof_tabakkonsum

162
PDF