



VEREINBARUNG VON SCHÖNHEITSREPARATUREN UND ANFANGSRENOVIERUNG – RAUCHEN STELLT KEINE ÜBERVERTRAGSMÄSSIGE NUTZUNG EINER MIETWOHNUNG DAR

11.12.2003 Fachinformation

Anfangsrenovierung und laufende Schönheitsreparaturen dürfen nicht im Formularvertrag vereinbart werden. Das AG Frankenberg hat durch Urteil vom 13. Dezember 2003, veröffentlicht in ZMR 2003, Seite 848 f. entschieden, dass in einem Formularmietvertrag zu Lasten des Mieters nicht vereinbart werden könne, dass dieser die Anfangsrenovierung sowie die laufenden Schönheitsreparaturen tragen müsse. Weiter stellt das AG Frankenberg fest, dass übermäßiges Rauchen keine übervertragsmäßige Nutzung einer Mietwohnung darstelle. In dem Mietvertrag war vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernimmt und gleichzeitig der Vermieter die fälligen Schönheitsreparaturen aber während der Vertragslaufzeit fordern könne. Spätestens bei Ende des Mietverhältnisses soll er alle nach dem Grund der Abnutzung erforderlichen Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen verlangen können. Weiter waren die Mieter verpflichtet, die Tapezierarbeiten auszuführen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wurde festgestellt, dass die ehemals weißen Wände und die Korridorinnentür durch Nikotinablagerungen vergilbt waren. Der Vermieter verlangte die Reinigung der Türen, die Mieter lehnten die Durchführung dieser Arbeiten ab. Das AG Frankenberg stellt fest, dass dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche zustünden. Es fehle insbesondere an der wirksamen Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Die im Mietvertrag vereinbarte Klausel sei gemäß den Bestimmungen des § 9 AGB-Gesetz unwirksam. Die Kombination der Überwälzung laufender Schönheitsreparaturen und der Anfangsrenovierungspflicht sei nicht zulässig. Aufgrund der Unwirksamkeit der entsprechenden Klauseln seien die Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter durchzuführen. Das AG Frankenberg lehnte weiter einen Schadenersatzanspruch des Vermieters aus positiver Vertragsverletzung ab. Eine Überschreitung der Grenzen der zulässigen Nutzung der Mietsache durch den Mieter sei nicht gegeben. Die Folgen übermäßigen Rauchens, insbesondere Nikotinablagerungen auf Tapeten oder Türen seien als Teil des vertragsgemäßen Mietgebrauchs zu tolerieren. Rauchen, auch das übermäßige Rauchen, stelle keine übervertragsmäßige Nutzung eines Mietobjektes dar. Im Zuge der Lebensgestaltung stehe es dem Mieter frei, innerhalb der Wohnung sozialadäquate Verhaltensweisen auszuführen. Auch die Entscheidung über Rauchen oder Nichtrauchen stelle eine sozialadäquate Verhaltensweise dar. Dementsprechend führe aber das Rauchen zwangsläufig zur Ablagerung von Schadstoffen auf Tapeten, Decken, Gardinen und Türen. Die Frage des Rauchens und insbesondere des übermäßigen Rauchens ist in der Rechtsprechung nach wie vor umstritten. Entgegen der hier zitierten Auffassung gibt es Amtsgerichtsentscheidungen, die in extensivem Rauchen sehr wohl eine Vertragsverletzung sehen. Auf diese wurde in den BBU-Medien bereits hingewiesen. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des AG Frankenberg vom 13.12.2003

Downloads

DB42_22-03%20schoenheitsrep

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/vereinbarung-von-schoenheitsreparaturen-und-anfangsrenovierung-rauchen-stellt-keine-uebervertragsmaessige-nutzung-einer-mietwohnung-dar>