



Mietrecht aktuell

„Exzessives Rauchen“ in der Mietwohnung

Schadenersatzpflicht des Mieters

Rauchen in der Mietwohnung in normalem Umfang gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Daher hat der Mieter die dadurch entstandenen Vergilbungen und Nikotinablagerungen nicht verschuldet und ist dementsprechend zur Beseitigung und Renovierung der Wohnung nur bei Vorlegen einer wirksamen Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Dies hat der BGH bereits mit Urteil vom 28.6.2006 (VIII ZR 124/05 vom 26.06.2006) entschieden.

Anders ist die Rechtslage nach einem neuen Urteil des BGH vom 5.3.2008 (VIII ZR 37/07 vom 5.3.2008), wenn in den Mieträumen aufgrund von „exzessivem“ Rauchen bereits nach kurzer Mietdauer starke Nikotinablagerungen entstanden sind, die sich durch sog. „Schönheitsreparaturen“ nicht mehr beseitigen lassen. Sie umfassen nach der gesetzlichen Definition (§28 Abs. 4 S. 3 II. BV) das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschl. Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen.

„Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadenersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht.“

(Fortführung des Senatsurteils vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915). BGH, Urteil vom 5. März 2008 - VIII ZR 37/07 - LG Bonn, AG Bonn)