



HABITANDO IMMOBILIEN **BY ANDREAS SCHREINER**

Zu den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters von Wohnraum gegen den Mieter wegen Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum

Zum Inhalt einer Verpflichtung zur "besenreinen" Rückgabe der Wohnung

Die Beklagten waren vom 3. Januar 2000 bis zum 31. Januar 2004 Mieter einer Wohnung des Klägers in Hockenheim. Mit Schreiben vom 19. Januar 2004 forderte der Kläger die Beklagten unter Fristsetzung zur Vornahme von Tapezier- und Reinigungsarbeiten sowie zu weiteren Mängelbeseitigungsmaßnahmen auf. Dies lehnten die Beklagten ab. Mit seiner Klage hat der Kläger von den Beklagten unter anderem Zahlung von Schadensersatz wegen der Kosten von Maler- und Reinigungsarbeiten an Wänden und Decken (4.996,89 €) sowie an Türen und Türrahmen (2.177,50 €), der Reinigung von Fenstern (727,50 €) sowie der Küche einschließlich der mitvermieteten Einbauküche und des Kellers (308 €) begehrt. Die Beklagten haben im Wege der Widerklage die Auszahlung einer Mietkaution verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage im Wesentlichen stattgegeben. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers zurückgewiesen.

Ein Schadensersatzanspruch wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen steht dem Kläger hinsichtlich der Kosten für Malerarbeiten nicht zu. Sowohl § 8 Ziff. 2 und 3 des vom Kläger verwendeten Formularmietvertrags, die die Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen regeln, als auch § 8 Ziff. 5, der eine Pflicht des Mieters zur Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses enthält, sind unwirksam. Diese Klauseln haben aus der Sicht eines verständigen Mieters die Bedeutung, dass der Mieter nach Ablauf der dort festgelegten, verbindlichen Fristen von drei Jahren beziehungsweise von fünf Jahren auch dann zur Renovierung verpflichtet ist, wenn die Wohnung nach ihrem tatsächlichen



HABITANDO IMMOBILIEN

BY ANDREAS SCHREINER

Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig ist. Wie der Bundesgerichtshof bereits wiederholt entschieden hat, benachteiligt eine solche "starre" Fälligkeitsregelung den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Die Unwirksamkeit der

vorgenannten Fälligkeitsregelungen hat auch die Unwirksamkeit der entsprechenden Verpflichtungen zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nach § 8 Ziff. 2 und 3 sowie zur Renovierung der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 8 Ziff. 5 zur Folge, weil es sich nicht um Fälligkeitsregelungen handelt, die von der Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen trennbar sind. Der Bundesgerichtshof hat auch das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ergänzende Vertragsauslegung verneint. An die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmungen tritt die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB; danach ist die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache zu der auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen gehört dem Vermieter auferlegt.

Der Kläger kann Schadensersatz auch nicht wegen der von ihm geltend gemachten Verunreinigungen der Wohnung durch "Nikotinrückstände" verlangen, weil die Beklagten insoweit keine vertragliche Pflicht verletzt haben. Der Mieter ist zur Nutzung des gemieteten Wohnraums innerhalb der durch die vertraglichen Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Liegt eine wirksame, das Rauchen in der Wohnung einschränkende Vereinbarung nicht vor, verhält sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, grundsätzlich nicht vertragswidrig.



HABITANDO IMMOBILIEN **BY ANDREAS SCHREINER**

Der Bundesgerichtshof hat offengelassen, ob ausnahmsweise eine vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasste Nutzung der Wohnung anzunehmen ist, wenn "exzessives" Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat, weil ein solcher Fall hier nicht gegeben war. Auch eine über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Schädigung der Mietsache, die zur Schadensersatzpflicht des Mieters führen würde, lag nicht vor. Der Vermieter wird dadurch, dass der Mieter durch Tabakkonsum verursachte Gebrauchsspuren grundsätzlich nicht zu vertreten hat, nicht unbillig benachteiligt. Denn der Vermieter hat die Möglichkeit, die Pflicht zur Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen auch im Wege der formularvertraglichen Vereinbarung auf den Mieter abzuwälzen, wie es in der Praxis weithin üblich ist; an einer solchen - wirksamen Vereinbarung fehlte es hier jedoch.

Dem Kläger steht über den bereits vom Amtsgericht zuerkannten Betrag hinaus auch kein Anspruch gegen die Beklagten auf Schadensersatz hinsichtlich der Kosten für die Reinigung von Fenstern sowie der Küche und des Kellers zu. Die Beklagten haben ihre vertragliche Pflicht zur Rückgabe der Mieträume in besenreinem Zustand (§ 17 Ziff. I des Mietvertrags), die sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen beschränkt, nicht verletzt.

Urteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05
AG Schwetzingen - 52 C 130/04./LG Mannheim - 4 S 122/04
Karlsruhe, den 28. Juni 2006

Pressestelle des Bundesgerichtshof 76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501