

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 276, 535, 536 BGB

- 1. Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen Schäden an der Wohnung kommt auch bei Farbverunreinigungen des Teppichbodens und der Rolladengurten nicht in Betracht, wenn diese so alt sind, daß ihr Wert sich auf ein Minimum reduziert hat.**
- 2. Ein Schadensersatzanspruch wegen Schäden an den Tapeten infolge Rauchens besteht nicht, denn Ablagerungen infolge Rauchens sind nicht eine Folge übervertragsmäßiger Nutzung einer Mietwohnung.**
- 3. Ein Schadensersatzanspruch wegen unsachgemäßer Endrenovierung durch einen Mieter besteht nicht, wenn der Vermieter sogleich die Zahlung einer Entschädigungssumme gefordert hat, statt unter genauer Bezeichnung der Mängel deren Beseitigung binnen einer Frist zu verlangen und für den Fall der Nichtbeseitigung die Ablehnung einer verspäteten Leistung anzukündigen.**

LG Köln, Urteil vom 19.08.1998, Az.: 9 S 188/98

Tatbestand:

Die Kl. hat nach Auszug des Bekl. aus der Mietwohnung Schadensersatz gefordert, weil die Wohnung unzureichend und unsachgemäß renoviert worden sei, insbesondere durch Farbschäden an Teppichböden und Rolladengurten und Nikotinablagerungen an den Tapeten. Die Klage hatte in beiden Instanzen keinen Erfolg.

Entscheidungsgründe:

Die Kl. hat gegen den Bekl. wegen des Zustands der seitens des Bekl. gemieteten Wohnung keinen Anspruch auf Schadensersatz. Derartige Schadensersatzansprüche hat die Kl. nicht unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung. Die Kl. macht insofern Schäden geltend, die durch die fehlerhafte Ausführung der vom Bekl. unstreitig durchgeführten Endrenovierung an Teilen der Wohnung bzw. ihrer Einrichtung entstanden sind, die selbst nicht Gegenstand der Endrenovierung waren (vgl. zur Abgrenzung des Anspruchs aus positiver Vertragsverletzung von Ansprüchen gem. § 326 BGB im Zusammenhang mit der Endrenovierung des Mieters Stornel, MietR aktuell, Rdnrn. 838, 855, 870).

Ein Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung steht der Kl. zunächst im Hinblick auf den mit Farbspuren versehenen Teppichboden nicht zu. Dem Teppichboden kommt nämlich in Anbetracht seines Alters kein meßbarer Wert mehr zu. Es handelt sich unstreitig um einen Teppichboden, der zum Zeitpunkt des Auszugs des Bekl. mindestens 17 Jahre alt war. Die durchschnittliche Gebrauchsdauer und Fähigkeit eines Teppichbodens ist jedoch erfahrungsgemäß bereits weit vor dem Ablauf eines solchen Zeitraums beendet. Sein Wert hat sich daher unabhängig von der Tatsache, daß er noch „begehrbar“ sein mag, auf ein nicht mehr zu bezifferndes Minimum reduziert.

Ein Anspruch der Kl. im Hinblick auf den Teppichboden kommt aber auch aus einem anderen Grund nicht in Betracht. Denn gem. dem von der Kl. vorgelegten Angebot der Firma H vom 4. 7. 1997 ist eine kostengünstigere Grundreinigung des alten Teppichbodens vor allem deshalb nicht möglich, weil der Teppichboden unsachgemäß verlegt worden ist. Dieser Umstand ist aber der Kl. selbst zuzurechnen, die das Haus, in dem sich die Mietwohnung befindet, im Jahre 1990 von dem Bekl. mitsamt dem wunschgemäß verlegten Teppichboden erworben hat.

Ein Anspruch wegen positiver Vertragsverletzung steht der Kl. auch nicht im Hinblick auf die mit Farbspuren versehenen Rolladengurte zu. Auch hier handelt es sich um einen Gegenstand, der in besonders starkem Maße dem Verschleiß ausgesetzt ist. Mangels Altersangabe und ausweislich des durch die zur Akte gereichten Fotografien dokumentierten Zustands der Gurte ist davon auszugehen, daß die Rolladengurte zum Zeitpunkt des Auszugs des Bekl. 8 Jahre bzw. älter waren. Nach Auffassung der Kammer ist die durchschnittliche Gebrauchsdauer bzw. -fähigkeit von Rolladengurten in einem solchen Zeitraum ebenfalls abgelaufen. Ihr Wert reduziert sich ebenfalls auf ein nicht mehr festsetzbares Minimum.

Hinsichtlich der Erneuerungskosten für die Fußleisten steht der Kl. ebenfalls kein Schadensersatzanspruch wegen positiver Vertragsverletzung zu. Insofern hat die Kl. den Umfang der Schäden an den Fußleisten nicht hinreichend substantiiert vorgetragen. Das Angebot der Firma H, das die Kl. vorgelegt hat, enthält 100 laufende Meter Teppichsockelleisten, die sich ihrem Umfang nach offenbar auf die gesamte Mietwohnung beziehen. Eine Schadensersatzpflicht des Bekl. ergibt sich jedoch allenfalls insoweit, als er im Rahmen der von ihm durchgeführten Endrenovierung die Teppichleisten beschädigt hat. Diesbezüglich ergeben sich aus der Klageschrift bzw. dem der Klageschrift in Anlage beiliegenden Schadensprotokoll lediglich Überstreichungen der Fußleisten im Wohnzimmer und im Untergeschoß. Hierbei handelt es sich nicht um eine Leistenlänge von 100 m. Dementsprechend oblag es der Kl. darzulegen, wieviele Meter Fußleisten für die betroffenen Zimmer erforderlich sind. Mangels entsprechenden Vortrags ist die Höhe eines von dem Bekl. zu leistenden Schadensersatzbetrags nicht erkennbar. Da die Größe der Zimmer nicht bekannt ist, kann er auch nicht geschätzt werden. Aus denselben Gründen sieht sich die Kammer auch nicht in der Lage, einen Teilbetrag aus dem Angebot der Firma H herauszurechnen.

Der Kl. steht des weiteren kein Anspruch wegen positiver Vertragsverletzung in Anbetracht der nach ihrem Vortrag vom Bekl. überstrichenen Heizungsrohre und der Thermostatleitung zu. Die Kosten für die Reinigung der Thermostatleitung werden von der Kl. nicht dargelegt und sind auch im Angebot der Firma R vom 6. 7. 1997 nicht enthalten. Das Angebot der Firma R verhält sich vielmehr nur zur Säuberung der Heizungsanschlußrohre (Position 2). Diesbezüglich wiederum wird seitens der Kl. nicht hinreichend dargelegt, welche Heizungsanschlußrohre in welchem Umfang im einzelnen betroffen sind. Ihr Vortrag im Schriftsatz vom 9. 3. 1998, der Bekl. habe Heizungsanschlußrohre usw. überstrichen, genügt in diesem Zusammenhang nicht.

Schließlich hat die Kl. auch im Hinblick auf die von ihr behauptete Beschädigung der Tapeten infolge des Rauchens des Bekl. keinen Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung. Die Kammer folgt in diesem Zusammenhang der Auffassung, daß es sich beim Rauchen, auch bei intensivem Rauchen, noch nicht um eine übervertragmäßige Nutzung des Mietobjekts handelt (vgl. LG Köln, NJW-RR 1991, 1162 = WuM 1991, 578; zum Streitstand vgl. Stempel, Rdnr. 853). Der Inhalt und Umfang des Mietgebrauchs einer Sache ergibt

sich aus dem konkret vereinbarten Vertragszweck. Bei Wohnraummietverhältnissen besteht regelmäßig der Vertragszweck darin, dem Mieter gegen Entgelt einen Freiraum

für seine Lebensführung zu gewähren, ohne daß er selbst Eigentümer des Mietobjektes ist (LG Köln, WuM 1991, 578). Im Zuge dieser Lebensgestaltung steht es dem Mieter frei, innerhalb der Wohnung zu rauchen, was zwangsläufig zu einer Ablagerung von Schadstoffen auf Tapeten, Decken, Gardinen etc. führt. Rauchen ist als Konsequenz freier Willensentscheidung als Teil sozial adäquaten Verhaltens zumindest in der vom Mieter bewohnten Wohnung als Zentrum seiner Lebensgestaltung hinzunehmen. Die mit dem Rauchen verbundenen Ablagerungen in der Wohnung sind damit als Teil des vertragsgemäßen Mietgebrauchs zu tolerieren.

Ein Anspruch auf Schadensersatz steht der Kl. aber auch im Hinblick auf die von ihr geltend gemachte unsachgemäße Endrenovierung gem. § 326 BGB nicht zu. Dabei kann dahinstehen, ob vorliegend der Bekl. zu einer Endrenovierung gem. § 18 des Mietvertrags verpflichtet war, wofür nach Auffassung der Kammer manches spricht. Denn ein Schadensersatzanspruch gem. § 326 BGB kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil die insofern erforderliche Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht erfolgt ist. In einer auf eine ordnungsgemäße Endrenovierung gerichteten Abmahnung des Vermieters sind die Mängel einer bisher durchgeführten Endrenovierung so zu spezifizieren, daß der Mieter erkennen kann, was von ihm verlangt wird und überprüfen kann, ob das Verlangte gerechtfertigt ist (vgl. Stornel, Rdnrn. 868f.) Die einzelnen Beanstandungen müssen so genau angegeben werden, daß der Mieter erkennen kann, inwieweit der Vermieter den Vertrag nicht als erfüllt ansieht. Die Abmahnung muß sich desweiteren auf die Behebung der Mängel beziehen. Es genügt in diesem Zusammenhang keinesfalls, von dem Mieter nur die Zahlung eines Schadensbetrages zu verlangen.

Eine diesen Erfordernissen genügende Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ist nach Auffassung der Kammer nicht gegeben. Bereits das Schreiben der Kl. vom 3. 6. 1997 war lediglich auf die Zahlung eines Schadensersatzbetrags und nicht auf eine tatsächlich durchzuführende Endrenovierung durch den Bekl. gerichtet. Der Bekl. reagierte mit Schreiben vom 10. 6. 1997, in dem er ausdrücklich seine Bereitschaft zu Renovierungsarbeiten betonte. Dennoch forderte die Kl. mit Schreiben vom 3. 7. 1997 den Bekl. auf, „einen angemessenen Schadensersatz zu leisten“. Vor dem Hintergrund des Schreibens der Kl. vom 3. 6. 1997 konnte der Bekl. dies nur als Aufforderung zur Zahlung eines Geldbetrags verstehen. Er reagierte hierauf mit Schreiben vom 7. 7. 1997, indem er unter anderem um Überlassung einer Kopie des Protokolls der Begutachtung der Wohnung bat, damit er umgehend die möglichen Mängel bei der Renovierung beheben könne. Auf dieses Schreiben hat die Kl. mit Schreiben vom 11. 7. 1997, dem offenbar die Schadensaufstellung beilag, reagiert. Erneut forderte sie in diesem Schreiben binnen einer Frist von drei Wochen ein „vernünftiges und faires Angebot ihrer Schadensbeteiligung“. Vor dem Hintergrund des vorangegangenen Schriftverkehrs konnte der Bekl. diese Aufforderung wiederum nur als Verlangen nach Zahlung eines Geldbetrags verstehen, nicht hingegen nach Beseitigung der Renovierungsmängel binnen der dreiwöchigen Frist. Der Umstand, daß er auf diese Schreiben nicht weiter reagierte, kann daher nach Auffassung der Kammer nicht als eindeutige und endgültige Erfüllungsverweigerung im Hinblick auf die Mängelbeseitigung verstanden werden. Vielmehr kann sein Schweigen auch als Weigerung verstanden werden, den von der Kl. nach wie vor geforderten Geldbetrag zu bezahlen. Nach Auffassung der Kammer liegt eine Auslegung des Verhaltens des Bekl. im zuletzt genannten Sinne sogar näher als im Sinne einer Verweigerung der Durchführung von Renovierungsarbeiten. Eine solche kann jedenfalls nicht festgestellt werden, zumal an eine endgültige Erfüllungsverweigerung in der Regel hohe Anforderungen zu stellen sind (vgl. Stornel, Rdnrn. 876f.).

Nur ergänzend weist die Kammer darauf hin, daß selbst bei Annahme einer Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ein Schadensersatzanspruch der Kl. gem. § 326 BGB nicht angenommen werden könnte. Denn die Kl. erwähnt in ihrem Schreiben vom 11. 7. 1997 lediglich und ohne nähere Spezifizierung, daß „Die Anstriche oben mangelhaft“ sind. Aus der dem Schreiben beigefügten Schadensaufstellung ergeben sich ebenfalls nur

Anstrichmängel bezüglich einiger Teilflächen der Tapeten, nicht hingegen der gesamten Tapete. Insbesondere wird der Bkl. weder im Schreiben vom 11. 7. 1997 noch in der Schadensaufstellung zur Neutapezierung der gesamten Wohnung wegen der vorhandenen Nikotinschäden aufgefordert. Diesbezüglich liegt eine hinreichende Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht vor. Eine solche könnte mithin allenfalls im Hinblick auf die erwähnten Teilflächen angenommen werden. Diese wiederum sind nicht so genau bezeichnet worden, daß sie aus dem Angebot der Firma D betragsmäßigerrechnet werden konnten.