

Landgericht Waldshut-Tiengen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 276, 280, 535, 538 BGB

- 1. Übermäßig intensives Rauchen des Mieters in der Wohnung, das zu einer nachhaltigen Schädigung der Mietsache führt, ist vertragswidrig und kann einen Schadensersatzanspruch des Vermieters begründen.**
- 2. Im Zuge der freien Lebensgestaltung ist es dem Mieter gestattet, innerhalb der Wohnung zu rauchen. Die damit zwangsläufig verbundenen Ablagerungen von Schadstoffen auf Fenstern, Rollladenkästen, Decken, Tapeten usw. werden daher in einem gewissen Rahmen noch als Folge der vertragsgemäßen Nutzung angesehen.**
- 3. Dies gilt jedoch nicht ausnahmslos. Da ein exzessives, zu einer nachhaltigen Schädigung führendes Verhalten des Mieters stets als vertragswidrig anzusehen ist, gilt dies auch für ein übermäßiges intensives Rauchen.**

LG Waldshut-Tiengen, Urteil vom 04.08.2005, Az.: v

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 30.12.2004 dahingehend abgeändert:

Der Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Stuttgart vom 29.07.2004 (Geschäftsnr. 04-0201797-2-2) gegen die Beklagte zu 1 wird mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass die Beklagte zu 1 als Gesamtschuldnerin mit dem Beklagten zu 2 verurteilt wird, an die Klägerin 3402,84 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 620,00 Euro seit 04.06.2004, aus weiteren 620,00 Euro seit 09.07.2004 und aus weiteren 2162,84 Euro seit 09.07.2004 zu zahlen.

Im Übrigen wird der Vollstreckungsbescheid aufgehoben.

Der Beklagte zu 2 wird als Gesamtschuldner mit der Beklagten zu 1 verurteilt, an die Klägerin 3402,84 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 620,00 Euro seit 04.06.2004, aus weitem 620,00 Euro seit 09.07.2004 und aus weiteren 2162,84 Euro seit 09.07.2004 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. Die weitergehende Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagten tragen die Kosten der Berufung.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

I.

Das Amtsgericht Waldshut-Tiengen hat der Klage, mit der die Klägerin Mietzins für die Monate Juni und Juli 2004 in Höhe von insgesamt 1.240,00 Euro gemäß § 535 Abs. 2 BGB und Schadensersatz nach §§ 280 Abs. 1, 538 BGB in Höhe von 2.208,04 Euro begehrte, mit Urteil vom 30.12.2004 im beantragten Umfang stattgegeben.

Gegen dieses Urteil, welches den Beklagten am 11.01.2005 zugestellt wurde, haben sie mit Schriftsatz vom 11.02.2005, eingegangen am selben Tag, Berufung eingelegt, die nach entsprechender Fristverlängerung mit Schriftsatz vom 29.03.2005, eingegangen am selben Tag, begründet wurde.

Die Beklagten sind weiterhin der Ansicht, die Parteien hätten die Räumung der an sie vermieteten Wohnung zum 31.05.2004 einvernehmlich beschlossen. Ein Indiz hierfür sei das Schreiben der Mieter ... und ... vom 27.02.2004 an die Beklagten, in dem sie zum Ausdruck bringen, dass sie einen Auszug der Beklagten aus der Wohnung begrüßen würden. Darüber hinaus seien die Verfärbungen an den Wänden nicht auf den Nikotinkonsum zurückzuführen.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 30.12.2004 aufzuheben und die Klage abzuweisen

Die Klägerin beantragt,

den Vollstreckungsbescheid vom 29.07.2004 gegen die Beklagte zu 1 aufrechtzuerhalten und im übrigen die Berufung zurückzuweisen.

Sie hält das erstinstanzliche Urteil für richtig und macht sich im wesentlichen die Gründe des zusprechenden Urteils zu eigen.

Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen in der angefochtenen Entscheidung (AS I 137 f) Bezug genommen. Zweitinstanzlich haben sich insoweit keine Änderungen ergeben.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 30.12.2004 (7 C 176/04) ist überwiegend unbegründet. Soweit der Urteilstenor insgesamt geändert wurde, beruht dies darauf, dass das Amtsgericht den erlassenen Vollstreckungsbescheid nicht berücksichtigt hatte; ein Obsiegen in der Sache liegt darin nicht.

1. Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zu Recht einen Anspruch der Klägerin auf den noch geltend gemachten Mietzins für die Monate Juni und Juli 2004 von jeweils 620,00 Euro gemäß § 535 Abs. 2 BGB bejaht.

Mit Schreiben vom 22.04.2004 haben die Beklagten das Mietverhältnis zum 31.05.2005 gekündigt. Dementsprechend endete das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen nach §§ 542 Abs. 1, 568, 573c Abs. 1 BGB zum 31.07.2004. Soweit die Beklagten geltend machen, der Mietvertrag sei einvernehmlich gemäß § 311 Abs. 1 BGB zum 31.05.2004 aufgehoben worden, tragen sie für diese von der Klägerin bestrittenen Tatsache die Beweislast und konnten diesen Beweis nicht erbringen. Der Antrag auf eigene Parteivernehmung ist mangels Zustimmung der Klägerin unzulässig.

Die Darlegung es hätten mehrere Gespräche zwischen den Beklagten und der Klägerin stattgefunden und in einem Gespräch sei die Räumung der Wohnung zum 31.05.2005 besprochen worden, ist mangels Nennung des Datums des Gesprächs, des Besprechungsortes und u. U. der weiteren Gesprächsteilnehmer nicht substantiiert genug.

Desweiteren kann das Schreiben der anderen Mieter ... und ... vom 27.02.2004 der Klägerin nicht zugerechnet werden, da weder eine Vertretungsmacht noch ein Handeln im fremden Namen vorlag (§ 164 Abs. 1 BGB).

Darüber hinaus ergibt die Auslegung des Schreibens der Beklagten vom 22.04.2004 gemäß §§ 133, 157 BGB keinen Anhaltspunkt für eine einvernehmliche Vertragsaufhebung. Zum einen haben die Beklagten zwei Mal das Wort "Kündigung" bzw. "kündigen" gewählt und zum anderen ist keine Bezugnahme auf eine einvernehmliche Vertragsauflösung ersichtlich.

2. Zu Recht hat das Amtsgericht Waldshut-Tiengen einen Schadensersatzanspruch der Klägerin nach §§ 280 Abs. 1, 538 BGB wegen den Verfärbungen an den Wänden in der Wohnung bejaht. Lediglich hinsichtlich der Schadenshöhe hat die Kammer das angefochtene Urteil abgeändert.

Aufgrund der in erster Instanz durchgeführten Beweisaufnahme, insbesondere durch die Zeugenvernehmung von ... ging das Amtsgericht zutreffenderweise davon aus, dass die Verfärbungen an den Wänden durch Nikotinablagerungen verursacht worden sind. Dem steht die Aussage der Zeugin ... nicht entgegen, da sich "kalter Rauch" auch auf Möbel ablagern und dort eine klebrige Masse bilden kann.

Die Verfärbungen an den Wänden sind nicht mehr als vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung gemäß § 538 BGB anzusehen. Es besteht innerhalb der Rechtsprechung zwar Einigkeit dahingehend, dass es im Zuge der freien Lebensgestaltung dem Mieter gestattet sein muß, innerhalb der Wohnung zu rauchen. Die damit zwangsläufig verbundenen Ablagerungen von Schadstoffen auf Fenstern, Rollladenkästen, Decken, Tapeten usw. werden daher in einem gewissen Rahmen noch als Folge der vertragsgemäßen Nutzung angesehen (LG Baden-Baden, Urteil vom 25.06.2001, 2 S 138/00; LG Paderborn, Urteil vom 23.03.2000, 1 S 2/00; LG Köln, Urteil vom 28.06.2001; 30 S 9/01). Dies gilt jedoch nicht ausnahmslos. Da ein exzessives, zu einer nachhaltigen Schädigung führendes Verhalten des Mieters stets als vertragswidrig anzusehen ist, gilt dies auch für ein übermäßiges intensives Rauchen. Dies gilt auch im vorliegenden Fall, bei dem von einem übermäßigen Rauchen der Beklagten auszugehen ist. Wie sich aus dem Mietvertrag vom 09.07.2003 ergibt, hatte die Klägerin vor dem Einzug der Beklagten im Wohnzimmer, im Esszimmer und im Flur Laminat verlegen lassen. Darüber hinaus wurde von den Beklagten nicht bestritten, dass die Wohnung ihnen in einem fachgerecht frisch renovierten Zustand übergeben worden war. Wegen der Nikotinverfärbung musste das Wohnzimmer, das Esszimmer, der Flur, die Garderobe und ein weiteres Zimmer jeweils zwei Mal mit einer Isolierfarbe und mit einer Dispersionsfarbe angestrichen werden. Damit musste die Klägerin nach einer Mietzeit von lediglich 10 Monaten nicht rechnen.

Dementsprechend hat die Klägerin einen Schadensersatzanspruch in Höhe der tatsächlichen Renovierungskosten für die Wohnräume. Diese belaufen sich nach Abzug des Skontos von 2 % auf insgesamt 2.215,04 Euro. Jedoch sind die darin enthaltenen Kosten in Höhe von 45,00 Euro zuzüglich Umsatzsteuer für die Renovierung des Balkons nicht berücksichtigungsfähig, da eventuelle Schäden nicht durch den übermäßigen Nikotingenuss der Beklagten verursacht wurden. Dementsprechend steht der Klägerin Schadensersatzanspruch in Höhe von 2.162,84 Euro zu.

3. Nach dem Mietvertrag vom 09.07.2003 war der monatliche Mietzins im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats zu bezahlen. Dementsprechend befanden sich die Beklagten mit der Miete für den Monat Juni am 04.06.2004 und für Juli am 04.07.2004 im Verzug und haben die Mietrückstände ab diesen Zeitpunkten nach §§ 286, 288 BGB zu verzinsen. Der Schadensersatzanspruch in Höhe von 2.162,84 Euro ist nach § 291 BGB ab dem 09.07.2004 zu verzinsen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1 i. V. m. 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da kein Zulassungsgrund vorliegt, § 543 ZPO.