

# Landgericht Baden-Baden

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 209, 276, 535, 538 548, 558 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. Soweit der Schadensersatzanspruch die (Kosten der) Neudekoration betrifft, unterscheidet er sich vom Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung der mietvertraglichen Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen. Insoweit sind die Streitgegenstände nicht identisch und bei Klageerhebung zur Unterbrechung der Verjährungsfrist jeweils geltend zu machen.**

LG Baden-Baden, Urteil vom 15.06.2001, Az.: 2 S 138/00

### **Tatbestand:**

Nach Beendigung des Wohnraummietverhältnisses zwischen den Parteien verlangen die Kläger als vormalige Vermieter die Kosten für das Streichen der Decken und Wandflächen und Lackieren der Fenster sowie Rolladendeckel (5505,85 DM). Die Kläger sind der Ansicht, sie hätten einen Anspruch auf Ersatz dieser Kosten, weil damit die Vergilbung und Verschmutzung der Wohnung durch starkes Rauchen seitens der Beklagten rückgängig gemacht werden müssten.

Das Amtsgericht Baden-Baden hat die Klage zurückgewiesen. Die Veränderungen in der Wohnung durch Rauchen beruhten auf vertragsmäßigem Gebrauch. Da die Klageforderung nur auf eine angeblich vertragswidrige Abnutzung gestützt sei und nicht auf eine vertragliche Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen oder deren quotenmäßiger Abgeltung nach Maßgabe der Abnutzungsdauer, könne dahingestellt bleiben, ob die Kläger aus anderem Rechtsgrund Ersatz für Schönheitsreparaturen verlangen könnten. Die Kläger seien darauf bereits durch die Klageerwiderung hingewiesen worden.

Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.

1. Ein materieller Anspruch auf Ersatz der Malerkosten gem. Kostenvoranschlag vom 30. 7. 2000 ergibt sich nicht unter dem Gesichtspunkt einer positiven Vertragsverletzung.

Eine Verletzung einer Nebenpflicht des Mietvertrages durch die Beklagte läge allenfalls dann vor, wenn sie die Anstriche von Fenstern, Rolladenkästen, Decken und Wandflächen in einem Zustand hinterlassen hätte, der nicht einem durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit im Sinne von §548 BGB entsprochen hätte. Denn grundsätzlich muss der Vermieter Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache hinnehmen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden.

In der Rechtsprechung besteht zumindest insoweit weitgehend Einigkeit, 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, Rolladenkästen, Decken, Tapeten usw. werden daher in einem gewissen Rahmen noch als Folge der vertragsgemäßen Nutzung angesehen.

Dies gilt zwar nicht ausnahmslos. Da ein exzessives, zu einer nachhaltigen Schädigung führendes Verhalten des Mieters stets als vertragswidrig anzusehen ist, muss dies auch für ein übermäßiges intensives Rauchen gelten.

Hiervon kann jedoch in vorliegender Sache nicht mit Sicherheit ausgegangen werden. Die tatsächlichen Rauchgewohnheiten der Beklagten sind nicht bekannt. Rückschlüsse hierauf können daher nur aus dem vorhandenen Zustand der Anstriche in der genutzten Wohnung gezogen werden.

Die Kammer hat sich die von der Beklagten zurückgegebenen Räume angesehen. Zwar wurde dabei festgestellt, dass vor allem auch im Verhältnis zu den Räumen, die die Kläger selbst bewohnen, gewisse Farbunterschiede eingetreten sind.

Zu berücksichtigen ist aber auch, dass solche Veränderungen nicht nur durch das Rauchen, sondern auch durch Lichtverhältnisse und sonstige Umwelteinflüsse hervorgerufen werden können. Hinzu kommt, dass die Verfärbungen nicht innerhalb eines nur kurzen Zeitraums von vielleicht 1-2 Jahren, wie in anderen von der Rechtsprechung im Sinne der Kläger positiv entschiedenen Fällen, eingetreten sind, sondern nach einer Wohndauer von immerhin rund 5 Jahren.

In diesem Falle findet aber in jeder Wohnung eine starke Abnutzung der aufgetragenen Farben statt. Nicht umsonst werden spätestens nach dieser Zeit in Mietverträgen Schönheitsreparaturen zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart.

Dass aber die Wohnung der Beklagten über einen solchen nach 5 Jahren normalen Zustand hinaus "abgewohnt" worden wäre, konnte die Kammer nicht feststellen.

Die Beklagte hat damit keine Nebenpflicht des Mietvertrags verletzt, die sie zum Schadensersatz in Höhe der Kosten des Voranschlags verpflichten würde.

Ein materieller Anspruch besteht daher insoweit nicht.

2. Soweit sich die Kläger aber nunmehr fürsorglich darauf berufen, die Beklagte hätte dann zumindest die Schönheitsreparaturen durchführen müssen, ist ein eventueller materieller Anspruch - soweit er überhaupt bestünde - inzwischen verjährt.

Gemäß § 558 Abs. 2 BGB beginnt die Verjährung solcher Ansprüche mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mieträume zurückerhält. Dies war hier unstrittig am 30. 6. 2000 der Fall. Gemäß § 558 Abs. 1 BGB beträgt die Verjährungsfrist 6 Monate. Sie lief folglich mit dem 30. 12. 2000 ab.

Geltend gemacht wurde der Anspruch jedoch erst mit der Berufungsbegründung vom 8. 2. 2001, die am 9. 2. 2001 bei Gericht eingegangen ist. Dies war folglich verspätet, denn die Verjährungsfrist war durch die Klageerhebung am 20. 9. 2000 nicht gemäß § 209 Abs. 1 BGB unterbrochen worden.

Der Umfang der Unterbrechung wird durch den Streitgegenstand der Klage bestimmt. Streitgegenstand war jedoch zunächst die wegen positiver Vertragsverletzung auf Schadensersatz gerichtete Klage.

Dieser Streitgegenstand ist nicht mehr identisch mit dem der Klage auf Ersatz der Kosten notwendiger Schönheitsreparaturen. Der Anspruch beruht auf einer völlig anderen Pflichtverletzung und einem anderen Lebenssachverhalt.

Eine Unterbrechung der Verjährung fand daher nicht statt (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 60. Aufl., § 209, Rz. 13, m.w.N).

Ein eventueller Anspruch auf Ersatz der Kosten von Schönheitsreparaturen kann deswegen infolge Verjährungseintritts nicht mehr geltend gemacht werden.