

# Landgericht Koblenz

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 280, 538 BGB

- 1. Exzessives Rauchen, das zu Verfärbungen von Holzpaneelen und von Silikonfugen führt, liegt nicht mehr im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietwohnung. Dem Vermieter steht insoweit ein Schadensersatzanspruch zu.**
- 2. Von einer vertragsgemäßen Benutzung kann bei einer nachhaltigen Schädigung des Eigentums des Vermieters nicht mehr gesprochen werden.**

LG Koblenz, Urteil vom 27.10.2005, Az.: 14 S 76/05

### **Tenor:**

1.

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 06. April 2005 verkündete Urteil des Amtsgerichts ... abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 1.252,79 EUR nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09. August 2003 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

2.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz werden der Klägerin 39 % und den Beklagten 61 % auferlegt.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben die Klägerin 15 % und die Beklagten 85 % zu tragen.

### **Gründe:**

I.

Die Beklagten hatten durch schriftlichen Mietvertrag vom 09. Dezember 1997 die im Dachgeschoss des Hauses ... gelegene Wohnung von der Klägerin gemietet. Das

Mietverhältnis begann am 01. März 1998 und endete zum 28. Februar 2003. Nach dem Auszug der Beklagten wurde am 04. März 2003 ein schriftliches Übergabeprotokoll erstellt, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird.

Die Klägerin hat die Beklagten auf Schadensersatz in Höhe von insgesamt 2.051,46 EUR in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf das angegriffene Urteil des Amtsgerichts B Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat der Klägerin einen Betrag in Höhe von 1.480,09 EUR zuerkannt. Die geltend gemachten Schadensersatzansprüche hinsichtlich des Neuanstriches des Treppenhauses, der Erneuerung der Holzpaneelendecke und der Silikonfugen im Bad hat das Amtsgericht dem Grunde nach für gegeben angesehen; den Umfang der Schadensersatzansprüche hat das Amtsgericht unter Berücksichtigung des im Verfahren eingeholten Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. ... auf die ausgeurteilten 1.480,09 EUR begrenzt. Ein Abzug "neu für alt" hat das Amtsgericht für keinen der Schadensersatzansprüche vorgenommen.

Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung, mit der sie weiterhin die Klageabweisung verfolgen. Zur Begründung tragen sie vor, dass die Kosten für den Neuanstrich des Treppenhauses nicht zu ersetzen seien, weil der Hausflur sich in einem angemessenen Zustand befinde. Dies ergebe sich aus dem im Verfahren eingeholten Sachverständigengutachten des Sachverständigen ... Dipl.-Ing. ... danach seien sämtliche, durch die Beklagten im Treppenhaus mit Farbe ausgebesserten Stellen nur bei näherem Hinschauen zu erkennen. Die Verfärbung der Holzpaneelendecke wie auch der Silikonfugen im Bad sei von den Beklagten ebenfalls nicht zu ersetzen. Soweit dies auf starkes Rauchen durch die Beklagten zurückzuführen sei, begründe dies keine Schadensersatzverpflichtung der Beklagten, weil es sich um eine gewöhnliche Abnutzung handle, die sich im Rahmen des Vertragszwecks halte. Zudem habe das Amtsgericht fälschlicherweise keinen Abzug "neu für alt" vorgenommen.

Die Klägerin trägt insbesondere vor, dass das Treppenhaus nicht fachgerecht von den Beklagten nachgestrichen worden sei. Dies ergebe sich aus dem nach dem Auszug von den Beklagten unterzeichneten Übergabeprotokoll sowie den erstinstanzlich vernommenen Zeugen. Die eingetretene Verfärbung an der Holzpaneelendecke sowie an den Silikonfugen im Bad seien von den Beklagten zu ersetzen, da es sich um erhebliche Substanzbeschädigungen handle. Angesichts des exzessiven Rauchens könne nicht mehr von einem vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gesprochen werden.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

II.

Die zulässige Berufung hat im geringen Umfang Erfolg.

Das Amtsgericht hat die Schadensersatzansprüche zu Recht dem Grunde nach für gegeben angesehen. Unzutreffend wurde jedoch vom Amtsgericht ein Betrag in Höhe von 1.480,09 EUR ausgeurteilt. Der Klägerin steht nur ein Anspruch in Höhe von 1252, 79 EUR zu. Dies ergibt sich aus folgendem Umstand:

Die Schadensersatzansprüche der Klägerin folgen aus § 9 Ziffer 2 des schriftlichen Mietvertrages vom 09. Dezember 1997. Die durch die Beklagten – unstreitig – durchgeführten Ausbesserungen an den Wänden des Treppenhauses haben dazu geführt, dass die partiell überstrichenen Flächen deutlich festzustellen sind und das

Treppenhaus insgesamt scheckig wirkt. Dies ergibt sich eindeutig aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Übergabeprotokoll vom 04. März 2003 sowie den erstinstanzlichen Zeugenaussagen insbesondere des Zeugen ... des Zeugen ... und der Zeugin .... Soweit die Beklagten dem entgegenhalten, dass der Sachverständige ... festgestellt habe, dass die ausgebesserten Stellen nur bei näherem Hinschauen zu erkennen gewesen seien, vermag dies nach Überzeugung der Kammer keine andere Beurteilung der Sachlage zu rechtfertigen. Die erstinstanzlichen Zeugenaussagen sind nachvollziehbar, widerspruchsfrei und daher nicht zu beanstanden. Gleiches gilt für die Beweiswürdigung des Amtsgerichts. Zudem ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll, dass das Treppenhaus scheckig wirkt. Ist damit eine Haftung der Beklagten dem Grunde nach zu bejahen, sind diese auch verpflichtet die durch den Neuanstrich des Treppenhauses entstehenden Kosten zu tragen. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts haben die Beklagten jedoch nicht Kosten in Höhe von 535,28 EUR zu ersetzen. Dies ergibt sich aus dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung (BGH NJW 1988, 1835). Wird eine beschädigte Sache im Wege der Naturalrestitution durch eine neue ersetzt, so kann die neue Sache im Verhältnis zu der beschädigten Sache höherwertig sein. Es ist dann nach dem Grundsatz "neu für alt" von den zu ersetzenden Herstellungskosten ein Abzug zu machen (BGH a.a.O.).

Das Treppenhaus ist im Jahre 2000 letztmalig neu angestrichen worden. Unter Berücksichtigung der bis zum Auszug erfolgten mehrjährigen Nutzung des Treppenhauses ist ein Abzug "neu für alt" in Höhe von 20 % angemessen, so dass das Klagebegehren bezüglich des Ersatzes des Schadens für das Treppenhaus sich auf 428,22 EUR beläuft.

Hinsichtlich der durch exzessives Rauchen verursachten Verfärbungen der Holzpaneelen und der Silikonfugen im Badezimmer steht der Klägerin ebenfalls dem Grunde nach ein Schadensersatzanspruch aus § 9 Ziffer 2 des Mietvertrages zu. Soweit die Beklagten vortragen, dass selbst exzessives Rauchen und die damit eingetretenen Verfärbungen sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches halten, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Inhalt und Umfang des Mietgebrauchs einer Sache ergibt sich aus dem konkreten 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 Mietobjekts ist. Im Zuge dieser Lebensgestaltung steht es dem Mieter – bei Fehlen individualvertraglicher Regelungen – frei, innerhalb der Wohnung zu rauchen, was zwangsläufig zu einer Ablagerung von Schadstoffen führt. Kommt es zu einem exzessiven Rauchverhalten wie hier und damit zu einer nachhaltigen Schädigung ist dies als vertragswidrig anzusehen und löst Schadensersatzpflichten der Mieter aus. Es gehört zu den Nebenpflichten des Mieters nämlich, die Mietsache nur im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs zu nutzen. Von einer solchen vertragsgemäßen Benutzung kann bei einer nachhaltigen Schädigung des Eigentums des Vermieters nicht mehr gesprochen werden (LG Paderborn, NZM 2000, 710).

Eine solche Substanzverletzung ist vorliegend gegeben. Ausweislich des zwischen den Parteien abgeschlossenen Übergabeprotokolls vom 04. März 2003 ist die Holzpaneelendecke im Badezimmer infolge erheblichen Nikotingebrauchs stark verfärbt. Es ist im Übergabeprotokoll festgehalten, dass eine "Braunfärbung" vorliegt. Auch die Silikonfugen sind nach dem Übergabeprotokoll gelblich verfärbt. Diese Angaben werden durch das im erstinstanzlichen Verfahren eingeholte Sachverständigengutachten bestätigt (Seite 8 des Sachverständigengutachtens des Sachverständigen ... vom 05. November 2004). Gleiches ergibt sich aus den erstinstanzlichen Zeugenaussagen. Soweit der Zeuge ... etwas anderes bekundet hat, vermag die Kammer dem angesichts des von den Beklagten unterzeichneten Übergabeprotokolls nicht zu folgen.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts haben die Beklagten jedoch nicht für den Schaden an der Holzdecke einen Betrag in Höhe von 687,20 EUR zu bezahlen, sondern nur einen Betrag in Höhe von 618,48 EUR. Auch bei dem an der Holzdecke entstandenen Schaden ist ein Abzug "neu für alt" vorzunehmen und zwar in Höhe von 10 %. Gleiches gilt für die Silikonfugen, wobei jedoch bei diesen ein Abzug in Höhe von 20 % angemessen ist, so dass nicht der ausgerichtete Betrag in Höhe von 257,61 EUR zu bezahlen ist, sondern ein Betrag in Höhe von 206,09 EUR.

Die Klage ist daher in Höhe von 1.252,79 EUR begründet.

Die Berufung hat daher nur Erfolg in Höhe von 227,30 EUR. Im Übrigen war die Berufung zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 1.480,09 EUR festgesetzt.