

# Landgericht Bonn

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 280, 281, 535 BGB

- 1. Rauchen in einer Mietwohnung, das innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren eine Neutapezierung der Decken und Wände sowie eine Neulackierung der Türen erforderlich macht, stellt kein vertragswidriges Verhalten dar.**
- 2. Bei der Frage, ob der Mieter durch das Rauchen vertragliche Pflichten verletzt, ist eine Differenzierung nach der Intensität des Rauchens dann nicht sachgerecht, wenn die durch das Rauchen herbeigeführten Gebrauchsspuren durch einen Neuanstrich und ggf. durch eine Neutapezierung beseitigt werden können.**

LG Bonn, Urteil vom 21.01.2007, Az.: 6 S 191/06

#### **Tenor:**

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 05.07.2006 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bonn - 5 C 5/06 - teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1.386,63 € nebst Zinsen in Höhe von 1 % für die Zeit vom 06.08.2002 bis zum 30.04.2003, in Höhe von 0,5 % für die Zeit vom 01.05.2003 bis zum 31.03.2005 und in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz für die Zeit seit dem 01.04.2005 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger zu 20 % und die Beklagte zu 80 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des für die jeweils vollstreckende Partei auf Grund des Urteils insgesamt zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Soweit die Berufung zurückgewiesen wurde, wird die Revision zugelassen.

#### **Tatbestand:**

I.

Mit schriftlichem Vertrag vom 13.07.2002 vermietete die Beklagte den Klägern eine im Haus T-Straße in C gelegene Dreizimmerwohnung für die Zeit vom 01.08.2002 bis zum 31.07.2004 (Anlage K1 zur Klageschrift, Blatt 6 ff. der Akte). § 11 des von der Beklagten gestellten Vertragsformulars hat auszugsweise folgenden Wortlaut, wobei die kursiv wiedergegebenen Textpassagen in Maschinenschrift in das Formular eingefügt wurden:

"Schönheitsreparaturen"

Die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, und zwar auch die ersten Schönheitsreparaturen, übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Für diese Schönheitsreparaturen geltend folgende Fristen: Küche, Bad, WC und Diele alle 3 Jahre, die übrigen Räume alle 5 Jahre. Den Innenanstrich der Fenster und Türen sowie den Anstrich der Fußleisten, Heizkörper und Heizrohre kann der Vermieter alle sieben Jahre beanspruchen. [...]

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Fristenplans, beteiligt sich der Mieter bei seinem Auszug zeitanteilig wie folgt an den erforderlichen Renovierungskosten:

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33 % [...] der erforderlichen Renovierungskosten.

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20 % [...] der erforderlichen Renovierungskosten.

Auch Monatsansätze sind gestattet. [...]

Die Parteien treffen im Übrigen folgende Vereinbarungen:

Die Wohnung wird insgesamt neu renoviert übergeben. Auf Abs. 3 wird ausdrücklich Bezug genommen. Bitte möglichst nicht rauchen ... "

In § 4 Nr. 1 des Vertrags verpflichteten sich die Kläger, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen der Beklagten aus dem Mietverhältnis eine Sicherheitsleistung in Höhe von 1.710,- € an die Beklagte zu zahlen; dies geschah am 06.08.2002.

Nachdem die Kläger am 31.07.2004 aus der Wohnung ausgezogen waren, ließ die Beklagte die Schlösser der Türen zu zwei "Zimmern rechts" austauschen. Für die Anschaffung neuer Schlösser entstanden ihr Kosten in Höhe von 15,90 €; für den Einbau der Schlösser zahlte sie 40,- € an ihren Ehemann. In der Zeit vom 20. bis zum 23.12.2004 ließ die Beklagte 74,78 qm Wandflächen in der Küche sowie in den zwei "Zimmern rechts" nach Entfernung der vorhandenen Tapeten neu tapezieren und streichen; außerdem ließ sie die Türblätter und -rahmen der insgesamt sechs Türen neu lackieren. Die S GmbH stellte ihr dafür unter dem 23.12.2004 1.969,56 € in Rechnung (Anlage K4 zur Klageschrift, Blatt 19 der Akte). Mit Schreiben vom 25.01.2005 rechnete die Beklagte die Kautionsabgabe ab. Sie verrechnete das Guthaben in Höhe von 1.710,- € zuzüglich 37,82 € aufgelaufener Zinsen mit den Renovierungskosten in Höhe von 1.969,56 €. Die Kläger forderten die Beklagte mit Schreiben vom 16.03.2005 vergeblich auf, das gesamte Kautionsguthaben bis zum 31.03.2005 auszuzahlen.

Mit ihrer Klage haben die Kläger zunächst die Rückzahlung der geleisteten Kautionsabgabe in Höhe von 1.710,- € nebst Zinsen verlangt. Nachdem sie die Klage in Höhe eines Betrags von 267,47 € zurückgenommen haben (208,80 € für die Lackierung von zwei Türen als Teilbetrag der von der Beklagten verrechneten Renovierungskosten und 58,67 € für

Arbeiten an der Waschbeckenarmatur im Bad im Hinblick auf eine von der Beklagten im vorliegenden Rechtsstreit erklärte Hilfsaufrechnung), haben sie beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 1.442,53 € nebst Zinsen zu verurteilen. Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat behauptet, bei Einzug der Kläger habe sich die Wohnung in einem frisch renovierten Zustand befunden. Die Wände seien vor dem Einzug neu tapeziert und gestrichen worden, Türblätter und -rahmen seien neu lackiert worden. Die Kläger hätten in der Wohnung ebenfalls Renovierungsarbeiten vorgenommen, diese jedoch nicht fachgerecht ausgeführt. So hätten sie die linke Wand der Küche sowie sämtliche Wände in den beiden "Zimmern rechts" nicht deckend gestrichen, was einen Neuanstrich erforderlich gemacht habe. Im Übrigen hätten die Kläger in der Wohnung stark geraucht. Nach dem Auszug der Kläger seien sämtliche Decken und Wände in den beiden "Zimmern rechts" durch Zigarettenqualm stark vergilbt gewesen. Der Zigarettegeruch habe sich in die Tapeten "eingefressen", was die Neutapezierung erforderlich gemacht habe. Durch das starke Rauchen seien des Weiteren sämtliche sechs Türen stark vergilbt worden, was deren Neulackierung erfordert habe.

Die Beklagte hat hilfsweise die Aufrechnung mit einem Anspruch auf Zahlung von 55,90 € erklärt. Dazu hat sie behauptet, die Kläger hätten die Schlösser zu den beiden Zimmern rechts beschädigt, so dass diese nicht mehr funktionstüchtig gewesen seien und ausgetauscht werden mussten.

Die Kläger behaupten, die Schlösser seien bereits bei ihrem Einzug nicht funktionstüchtig gewesen, da sie bei einem Anstrich überstrichen worden seien.

Das Amtsgericht hat gemäß einem Beweisbeschluss vom 17.05.2006 (Blatt 100 f. der Akte) Beweis erhoben über den Zustand der beiden Türschlösser bei Einzug und bei Auszug der Kläger. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 14.06.2006 Bezug genommen (Blatt 120 f. der Akten).

Mit seinem am 05.07.2006 verkündeten Urteil, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht die Beklagte antragsgemäß verurteilt, an die Kläger 1.442,53 € nebst Zinsen in Höhe von 1 % für die Zeit vom 06.08.2002 bis zum 30.04.2003, in Höhe von 0,5 % für die Zeit vom 01.05.2003 bis zum 31.03.2005 und in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz für die Zeit seit dem 01.04.2005 zu zahlen. Das Urteil ist der Beklagten am 07.07.2006 zugestellt worden.

Mit ihrer am 17.07.2006 eingelegten und am 01.09.2006 begründeten Berufung beantragt sie, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen. Sie meint, die Kläger seien zum Ersatz der zur Aufrechnung gestellten Renovierungskosten verpflichtet, weil ihr Rauchverhalten jedenfalls unter den besonderen Umständen des Streitfalles nicht mehr als vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung anzusehen sei.

Die Kläger beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung ist nur hinsichtlich eines Betrags von 55,90 € begründet, im Übrigen jedoch unbegründet.

Soweit die Kläger Zahlung von 1.386,63 € verlangen, ist ihre Klage begründet. Ihr sich aus dem Mietvertrag ergebender Anspruch auf Rückzahlung des Kautionsguthabens in Höhe von ursprünglich 1.710,- €, den die Kläger nur in Höhe eines Teilbetrags von

1.442,53 € weiterverfolgen, ist durch Aufrechnung in Höhe weiterer 55,90 € (Türschlösser) erloschen. Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit einem Anspruch auf Ersatz der Renovierungskosten in Höhe von insgesamt 1.969,56 € greift jedoch über den von den Klägern akzeptierten Teilbetrag von 208,80 € hinaus nicht durch.

Ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht oder nicht vollständig durchgeführter Schönheitsreparaturen aus den §§ 280, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 11 Nr. 1 des Mietvertrags kommt von vornherein nicht in Betracht. Denn die Fristen, nach deren Ablauf die Kläger nach § 11 Nr. 1 des Mietvertrags zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sein könnten, waren bei Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug der Kläger noch nicht abgelaufen. Für eine Verpflichtung der Kläger, bei einem übermäßigen Gebrauch der Mietsache bereits vor Ablauf der Fristen Schönheitsreparaturen vorzunehmen, bietet § 11 Nr. 1 des Mietvertrags schon nach seinem Wortlaut keine Grundlage. Es kommt deshalb nicht darauf an, dass die Klausel aus den vom Amtsgericht genannten Gründen unwirksam ist.

Der geltend gemachte Anspruch auf Ersatz der Renovierungskosten folgt auch nicht aus der Abgeltungsklausel in § 11 Nr. 3 des Mietvertrags. Denn diese Vertragsbestimmung ist nach § 307 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB ebenfalls unwirksam. Ob sich dies schon daraus ergibt, dass die Abgeltungsklausel in so engem Zusammenhang mit der unwirksamen Klausel in § 11 Nr. 1 steht, dass sie ohne diese Klausel ihren Sinn verliert (vgl. BGH, Urteil vom 05.04.2006 - VIII ZR 178/05 - NJW 2006, 1728, 1729), kann offen bleiben. Denn § 11 Nr. 3 des Mietvertrags ist auch für sich gesehen unwirksam. Die Vertragsvorschrift ist so zu verstehen, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet sein soll, wenn ein entsprechender Renovierungsbedarf auf Grund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist. Eine solche "starre" Abgeltungsklausel verstößt nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.10.2006 (VIII ZR 52/06), dem die Kammer folgt, gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB (NJW 2006, 3778, 3780 f.).

Dass es sich bei § 11 Nr. 3 des Mietvertrags um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, steht außer Zweifel (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB). Selbst wenn man den maschinengeschriebenen Zusatz "Auch Monatsansätze sind gestattet." als Individualvereinbarung auffassen wollte, würde dies am Charakter der restlichen Vertragsbestimmung als Allgemeine Geschäftsbedingung nichts ändern. Aus der Einfügung des Zusatzes folgt auch nicht, dass die Parteien die in § 11 Nr. 3 des Mietvertrages getroffene Regelung insgesamt im Einzelnen ausgehandelt haben (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB). Dagegen spricht schon, dass der Zusatz die Kläger gegenüber der formularmäßig vorgesehenen Regelung weiter benachteiligt.

Aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils sind die Kläger zum Ersatz der Renovierungskosten auch nicht nach § 280 Abs. 1 BGB verpflichtet. Dies gilt auch dann, wenn man den eigenen Vortrag der Beklagten zu Grunde gelegt.

Die Parteien haben im Mietvertrag keine Vereinbarung getroffen, wonach es den Klägern untersagt gewesen wäre, in der Wohnung zu rauchen, oder wonach der Umfang des Rauchens verbindlich beschränkt worden wäre. Der in § 11 Nr. 5 des Mietvertragformulars eingefügte Zusatz ist ausdrücklich als Bitte formuliert. Es kann deshalb nicht festgestellt werden, dass die Kläger sich mit dem nötigen Bindungswillen einem rechtswirksamen Rauchverbot unterworfen haben. Hinzu kommt, dass die rechtlich unverbindliche Bitte durch den Zusatz "möglichst" eingeschränkt wurde; die Reichweite dieser Einschränkung ist völlig unbestimmt.

In Ermangelung einer das Rauchen untersagenden oder einschränkenden Vereinbarung verhält sich ein Mieter, der in der Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nicht vertragswidrig. Ob ausnahmsweise etwas anderes gilt, wenn "exzessives" Rauchen bereits nach kurzer Mietdauer einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat, hat der Bundesgerichtshof bislang offen gelassen (BGH, Urteil vom 28.06.2006 - VIII ZR 124/05 - NJW 2006, 2915 ff.). Nach Auffassung der Kammer ist im Streitfall, in dem nach der Behauptung der Beklagten starkes Rauchen innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren eine Neutapezierung der Decken und Wände sowie eine Neulackierung der Türen erforderlich gemacht hat, aus den vom Bundesgerichtshof genannten Gründen nicht von einem vertragswidrigen Verhalten der Kläger auszugehen (a.A. LG Paderborn, Urteil vom 23.03.2000 - 1 S 2/00 - NJW-RR 2000, 1110 f. für einen vergleichbaren Sachverhalt).

Regelmäßiges Rauchen führt nach einer gewissen Zeit zwangsläufig zu Gebrauchsspuren, die im Falle eines Mieterwechsels eine Renovierung erforderlich machen. Die damit verbundenen Kosten kann der Vermieter in der Regel mit einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel auf den Mieter abwälzen. Dabei kann er eine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen für Fälle eines erheblichen Renovierungsbedarfs auch vor Ablauf der üblichen Fristen durchsetzen.

Geht es stattdessen um die Frage, ob der Mieter durch das Rauchen vertragliche Pflichten verletzt, erscheint es hingegen jedenfalls dann nicht sachgerecht, nach der Intensität des Rauchens zu differenzieren, wenn die durch das Rauchen herbeigeführten Gebrauchsspuren durch einen Neuanstrich und ggf. durch eine Neutapezierung beseitigt werden können. Der privaten Lebensgestaltung des Mieters unterfällt nämlich nicht nur die Entscheidung, zu rauchen oder nicht zu rauchen, sondern auch die Entscheidung, in einem bestimmten Ausmaß zu rauchen. In welchen Fällen ein Mieter auf Grund einer solchen Entscheidung vertragswidrig handelt, muss er nach seiner für den Vermieter erkennbaren Interessenlage einigermaßen zuverlässig abschätzen können. Dies wäre nicht gewährleistet, wenn das vertragliche Recht des Mieters, zu rauchen, von der Zeitspanne abhängig wäre, innerhalb derer infolge des Rauchens eine malermäßige Renovierung der gemieteten Wohnung erforderlich wird. Schutzwürdige Interessen des Vermieters werden durch eine solche Vertragsauslegung auch deshalb nicht beeinträchtigt, weil er die Vermietung der Wohnung davon abhängig machen kann, dass der Mieter eine das Rauchen untersagende oder beschränkende (z.B. Rauchen nur in bestimmten Räumen) Vereinbarung akzeptiert.

Ob die Kläger dadurch vertragliche Pflichten verletzt haben, dass sie verschiedene Wandflächen nicht deckend angestrichen haben, kann offen bleiben. Denn durch eine solche Pflichtverletzung ist der Beklagten jedenfalls kein Schaden entstanden. Die von den Klägern angeblich nicht deckend überstrichenen Tapeten hat die Beklagte im Rahmen der von ihr für erforderlich gehaltenen Renovierung ohnehin beseitigen lassen.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts müssen die Kläger der Beklagten allerdings die der Höhe nach unstreitigen Kosten für die Anschaffung und den Einbau zweier neuer Türschlösser ersetzen (§ 280 Abs. 1 BGB). Nach den Bekundungen der von den Klägern selbst benannten Zeugin T haben die Kläger die ihnen überlassenen Schlüssel für die beiden Türen nicht zurückgegeben. Dass die der Beklagten bei Beendigung des Mietverhältnisses stattdessen übergebenen Schlüssel in die vorhandenen Türschlösser passten, wird von den Klägern selbst nicht behauptet. Dafür, dass auch die den Klägern ursprünglich überlassenen Schlüssel nicht passten, bestehen demgegenüber keinerlei konkrete Anhaltspunkte.

Nach der Abrechnung der Beklagten hat die Anlage des Kautionsbetrags einen Zinsertrag in Höhe von 37,82 € erbracht. Ob diese Abrechnung zutreffend ist oder ob den Klägern -

wie von ihnen gemutmaßt - mehr Zinsen zustehen, kann offen bleiben, weil die Kläger mit ihrem Klageantrag für die Zeit bis zum 31.03.2005 weniger als 37,82 € Zinsen verlangen (§ 308 Abs. 1 ZPO).

Für den anschließenden Zeitraum ab dem 01.04.2005 folgt der Zinsanspruch aus § 288 Abs. 1 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den § 92 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1 sowie auf den §§ 100 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Die Entscheidung über die Zulassung der Revision beruht auf § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO. Die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Revisionsgerichts, da das vorliegende Urteil von dem bereits zitierten Urteil des Landgerichts Paderborn vom 23.03.2000 - 1 S 2/00 - abweicht.

Streitwert für beide Instanzen: bis 2.000,- €