

Landgericht Hamburg
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 276, 535, 536, 548 BGB

- 1. Auch ungewöhnlich starkes Rauchen und die damit zwangsläufig einhergehenden starken Nikotinablagerungen in einer Wohnung sind vom vertragsgemäßen Mietgebrauch gedeckt.**
- 2. Dem Vermieter steht daher kein Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung zu.**

LG Hamburg, Urteil vom 26.04.2001, Az.: 333 S 156/00

Gründe:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg (39 C 28/00) vom 11.10.2000 geändert und die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Von einer Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 543 Abs. 1 ZPO abgesehen.

Die zulässige Berufung der Beklagten hat auch in der Sache Erfolg.

I.

Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von Schadenersatz nach den Grundsätzen der positiven Forderungsverletzung bzw. aus § 326 BGB.

Mit der Klage begehren die Kläger nach Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch von den Beklagten als Schadenersatz die Erstattung restlicher Kosten für die Renovierung der von den Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegebenen Wohnräume. Soweit das Amtsgericht der Klage nach Zurückweisung im übrigen stattgegeben hat, war die Entscheidung abzuändern und auch die weitergehende Klage abzuweisen.

1.

Den Klägern steht im Hinblick auf die von ihnen behaupteten umfänglichen Dekorationsbeeinträchtigungen durch Nikotinablagerungen in der Wohnung infolge des Rauchens der Beklagten kein Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung zu. Entgegen der Annahme in der angefochtenen Entscheidung, die Beklagten hätten die gemieteten Räumlichkeiten in vertragswidriger Weise nikotinverschmutzt, ist die Kammer der Auffassung, dass auch intensives Rauchen als Teil der privaten Lebensgestaltung des Mieters und die mit dieser Nutzung zwangsläufig einhergehenden, auch ungewöhnlich starken Nikotinablagerungen in der Wohnung vom vertragsgemäßen Mietgebrauch gedeckt sind (vgl. LG Köln NZM 1999, 456, 456 f.; WuM 1991, 578; LG Saarbrücken WuM 1998, 689, 689 f.; Emmerich in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, Handkommentar, 7. Aufl., § 548 Rdnr. 2; Kraemer, in: Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts-

und Wohnraummiete, 3. Aufl., III. A Rdnr. 945; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl., §§ 535, 536 Rdnr. 384; Harsch in: Schmid, Miete und Mietprozeß, 2. Aufl., S. 357; a.A. LG Paderborn NZM 2000, 710; AG Tuttlingen, NZM 1999, 1141; AG Magdeburg. WuM 2000, 303; Sternel, Mietrecht Aktuell, 3. Aufl., Rdnr. 853).

2.

Die Kläger können auch aus § 326 BGB keinen Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen verlangen, weil eine dahingehende Verpflichtung im Rahmen des Mietvertrages nicht wirksam vereinbart wurde. Die Unwirksamkeit der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ergibt sich aus § 9 AGBG.

Insofern kann dahinstehen, ob eine den Voraussetzungen des § 326 BGB genügende Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung erfolgt ist oder ob es entsprechend der Ansicht der Beklagten der Abmahnung der Kläger an einer hinreichend spezifizierten Beschreibung der Beanstandungen der Kläger gefehlt hat. Ebensowenig ist der Frage nachzugehen, ob eine auf die Durchführung, von Schönheitsreparaturen bezogene, bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses erfolgte Nachfristsetzung mangels Verzugs der Beklagten mit der Dekorationsverpflichtung unwirksam ist und deshalb den Anforderungen des § 326 BGB nicht genügt.

a)

Die in § 27 des Mietvertrages niedergelegte formularmäßige Überbürdung einer Endrenovierung ist ohne Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung und des Zeitpunktes, zu dem die letzten Dekorationsarbeiten vorgenommen wurden, unwirksam (BGH, RE v. 1.7.1987, WuM 1987, 306, 310; OLG Hamm, RE v. 27.2.1981, WuM 1981, 77; OLG Celle ZMR 1999, 469, 470; LG Hamburg WuM 2000, 544; WuM 1994, 675).

b)

Die Unwirksamkeit der Regelungen über die Schönheitsreparaturen im vorliegenden Vertrag beschränkt sich nicht auf die vereinbarte Endrenovierung unter Aufrechterhaltung der Abwälzung der laufenden Renovierungsverpflichtung. Die Verpflichtung zur Durchführung der Endrenovierung in § 27 des Mietvertrages und die Überbürdung der laufenden Schönheitsreparaturen in § 17 des Mietvertrages enthalten eine Gesamtregelung und sind ihrer Bestimmung gemäß als zusammengehörig zu werten mit der Folge einer gemeinsamen Unwirksamkeit. Bei der Prüfung einer Klausel nach § 9 AGBG ist der gesamte Vertragsinhalt zu würdigen. Auch jeweils für sich möglicherweise unbedenkliche Klauseln haben einen Summierungeffekt und führen im vorliegenden Fall in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 9 AGBG (vgl. eingehend LG Hamburg WM 2000, 544, 544 f. m.w.N.; LG Berlin WM 1998, 554; LG Frankfurt/M. WM 2000, 545).

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 91 Abs. 1 ZPO.