

Münchner Vermieter muss wegen Raucher renovieren

Verqualmte Wohnung –

Ich bin Besitzer einer Wohnung in München und habe sie relativ günstig vermietet. Jetzt möchte ich sie verkaufen, bekam aber bei der Besichtigung einen riesigen Schreck. Der Mieter ist nämlich ein starker Raucher und die Wohnung stinkt nicht nur nach Rauch, auch die Wände sind ganz braun. Ich befürchte, dass der Rauch so tief in das Mauerwerk eingedrungen ist, dass ein einfacher Neuanstrich nicht reicht, den Schaden zu beheben. Als ich den Mieter darauf aufmerksam machte, sagte er, das sei mein Problem, schließlich dürfe er in seinen eigenen vier Wänden so viel rauchen, wie er wolle. Muss ich jetzt die Kosten für eine Sanierung der Wohnung übernehmen? Wie ist die Rechtslage? Ich bitte Sie um Auskunft.

MARTIN SCH.
AUS MÜNCHEN



Rechtsanwalt
Rudolf Stürzer.

Um das zu klären, schalteten wir den Rechtsanwalt Rudolf Stürzer ein. Er ist Vorsitzender von Haus und Grund München und kennt die Rechtslage. Rudolf Stürzer schrieb uns: „Rauchen in der Mietwohnung in normalem Umfang wird von der Rechtsprechung grundsätzlich nicht als vertragswidrig ange-

wer muss zahlen?

sehen. Daher hat der Mieter die dadurch entstandenen Vergilbungen und Nikotinablagerungen nicht verschuldet und ist dementsprechend zur Beseitigung und Renovierung der Wohnung nur bei Vorliegen einer wirksamen Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Gleiches gilt auch dann, wenn in der Wohnung zwar übermäßig stark (exzessiv) geraucht worden ist, die Ablagerungen aber durch Ausführung von Schönheitsreparaturen, das heißt durch Malerarbeiten, beseitigt werden können.“

In der Wohnung unseres Lesers scheinen aber einfache Malerarbeiten nicht zu genügen, um die Rückstände durch den Rauch zu beseitigen. Wir

Starke Raucher können in einer Mietwohnung Nikotinschäden verursachen.
Fotos: dpa, Imago



fragten Rudolf Stürzer also, wer dann bezahlen muss. Die Antwort des Rechtsanwaltes: „Können die durch das Rauchen entstandenen Verschlechterungen nicht mehr durch Ausführung von Schönheitsreparaturen, sondern nur noch durch darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten beseitigt werden, ist der Mieter schadenersatzpflichtig. Daher hat der Mieter zum Bei-

spiel die Kosten für das notwendige Aufbringen einer Isolierfarbe (sog. Nikotinsperre) zu ersetzen. Sie dient nicht der Vorbeugung, sondern allein der Herstellung einer überstreichbaren Wand, bei der keine Nikotinversottung mehr nach außen hervortreten kann.“

Und wie ist es, wenn fest verbaute Einrichtungsgegenstände wie beispielsweise im Bad

oder in der Küche durch das starke Rauchen verfärbt sind? Rudolf Stürzer: „Sind sanitäre Anlagen, mitvermietete (Einbau-)Möbel, Beschläge, Lichtschalter, Verkleidungen und Ähnliches durch Nikotineinwirkung so stark verfärbt, dass sie nicht mehr gereinigt werden können und ersetzt werden müssen, ist der Mieter zum Ersatz der Kosten verpflichtet.“