

## Aktuelle Hinweise 16/09 -Wohnraummietrecht

### **Rauchen in Mietwohnungen:**

Soweit im Rahmen des Mietvertrages keine andere Regelung getroffen wurde, ist es dem Mieter gestattet, innerhalb des Mietobjektes zu Rauchen.

Bei der Rückgabe der Mietsache stellt sich dann meist die Frage, gehörte das Verhalten des Mieters noch zum normalen vertragsgemäßen Gebrauch, oder liegt eine unzulässige Nutzung der Wohnung durch den Mieter vor, die den Vermieter zum Schadenersatz berechtigt.

Der Bundesgerichtshof hat diese Frage im Rahmen seines Urteils vom 05.03.2009 Az.: VIII ZR 37/07 wie folgt beantwortet:

Das Rauchen in der Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus, wenn die Verschlechterungen in der Wohnung nicht mehr durch „normale „ Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Heizung einschließlich Heizrohre, der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von Innen) beseitigt werden können, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen erfordern.

In der Praxis wird diese Frage letztlich nur ein Fachhandwerker/Gutachter beantworten können.

Stuttgart, 03.12.2009

Gert-Peter Wagner  
Rechtsanwalt