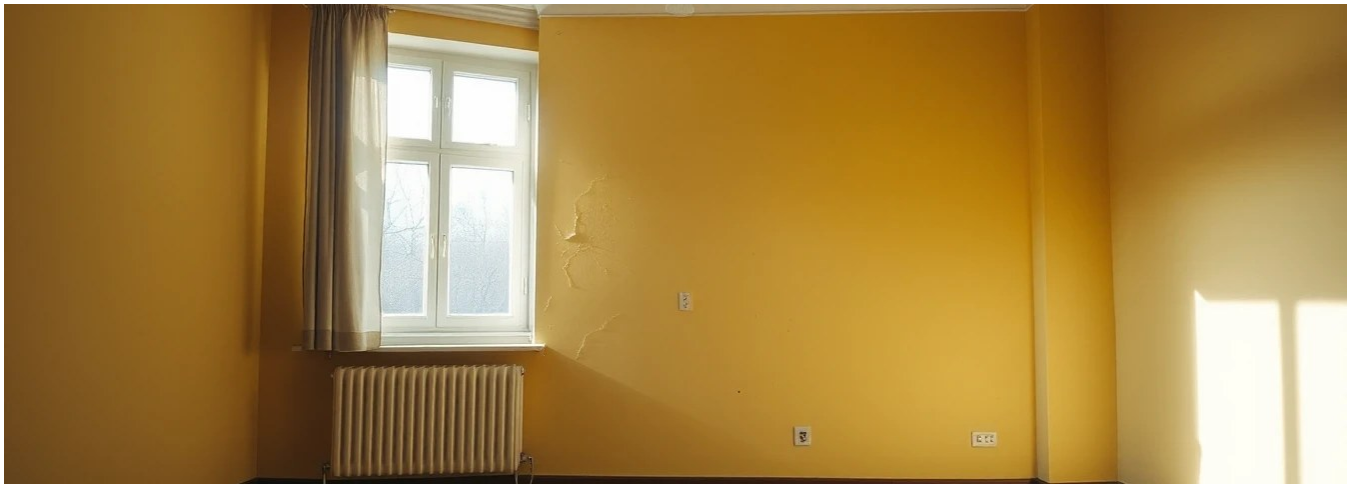


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nikotinspuren nach der Rückgabe: Vor einer Schadenforderung den notwendigen Eingriff klären

Vergilbte Wände und eine hohe Malerrechnung beweisen noch keinen ersatzpflichtigen Rauchscha den. Prüfe den tatsächlich erforderlichen Eingriff und die vertragliche Renovierungspflicht getrennt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Bei der Rückgabe fällt dir ein starker Geruch auf. Ein Betrieb bietet einen vollständigen Neuanstrich an und schreibt auf das Angebot: Nikotinsanierung. Bevor daraus eine Forderung an die ausgezogene Mietpartei wird, brauchst du eine Antwort auf eine engere Frage: Welche Arbeiten sind wegen welcher festgestellten Beeinträchtigung tatsächlich erforderlich?

Zwei Begründungen getrennt prüfen

Eine Pflicht zu Schönheitsreparaturen kann sich aus einer wirksamen Vereinbarung ergeben. Eine Schadenforderung setzt eine andere Prüfung voraus. Nach § 538 BGB muss die Mietpartei Verschlechterungen durch vertragsgemäßen Gebrauch nicht vertreten. § 280 BGB knüpft Schadenersatz an eine Pflichtverletzung und den daraus entstandenen Schaden. Eine unwirksame Renovierungsklausel wird deshalb durch die Bezeichnung Rauchscha den nicht nachträglich brauchbar. [B538, B280]

Der BGH zog bei Rauchspuren eine konkrete Grenze: Entscheidend war, ob die Verschlechterung noch durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden kann oder darüber hinausgehende Instandsetzung verlangt. Allein ein besonders früher Renovierungsbedarf genügte nicht. Im entschiedenen Fall scheiterte die Forderung, weil nach dem eigenen Vortrag der Vermietungsseite Tapezieren, Streichen und Lackieren ausreichten. [BGH37]

Den Betrieb um eine Diagnose bitten

Als redaktionelle Vorbereitung kannst du ein pauschales Angebot zurückgeben und eine nachvollziehbare Leistungsbeschreibung verlangen. Für jeden Raum sollten vorhandener Zustand, betroffene Oberfläche, vorgesehener Eingriff und dessen Begründung auseinandergehalten werden. Eine geschätzte Zigarettenanzahl ersetzt diese Angaben ebenso wenig wie die bloße Feststellung, dass die Wohnung unangenehm riecht.

Bitte insbesondere um Erklärung, welche Positionen gewöhnliche dekorative Arbeiten sind und welche angeblich darüber hinausgehen. Der im Urteil verwendete Begriff der Schönheitsreparaturen verweist auf § 28 Absatz 4 II. BV. Dort gehören unter anderem Tapezieren und Anstreichen von Wänden und Decken sowie bestimmte Innenanstriche dazu. Die Bezeichnung Spezialbehandlung entscheidet daher nicht allein über die rechtliche Zuordnung. Eine bestimmte Beschichtung wird hier nicht pauschal als Schadenbehebung eingeordnet. [BGH37, BV28]

Ein eigener Vergleichsfall

Im fiktiven Zimmer A schlägt der Betrieb Tapetenwechsel und einen Anstrich vor. Im Zimmer B behauptet er zusätzlich eine tieferliegende Beeinträchtigung, beschreibt sie aber noch nicht. Du legst beide Räume getrennt an: A führt zunächst zur Prüfung der Renovierungsvereinbarung; für B verlangst du vor einer Schadenforderung eine belastbare Erklärung zu Zustand, Ursache und notwendigem Eingriff. Ein einziges Gesamtangebot würde diese beiden offenen Fragen verdecken.

Das ist keine Zusage, dass Zimmer B ersatzpflichtig ist. Auch eine fachlich begründete zusätzliche Arbeit beantwortet noch nicht sämtliche Fragen zu Verursachung, Verantwortlichkeit und Kostenumfang. Sichere vorhandene Einzugsunterlagen, Rückgabeaufnahmen und die Aussagen des Betriebs, bevor der Zustand durch Arbeiten verändert wird. Bei erheblichem Streit kann eine rechtlich abgestimmte Beweissicherung sinnvoll sein.

Vor dem Forderungsschreiben

Lass Renovierungsklausel, behaupteten Schaden und gegebenenfalls eine besondere Vereinbarung zum Rauchen getrennt beurteilen. Das Urteil bewertet keine beliebige heutige Rauchverbotsklausel. Ebenso behandelt dieser Ablauf weder Rauchbelästigung anderer Wohnungen noch eine Kündigung im laufenden Mietverhältnis.

Warte mit fachlicher Prüfung nicht bis zum Abschluss aller Arbeiten: § 548 BGB sieht für bestimmte Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen eine sechsmonatige Verjährung ab Rückerhalt vor. Den konkreten Fristlauf und mögliche weitere Rechtsfragen musst du gesondert prüfen lassen. Erst mit geklärter Anspruchsgrundlage, nachvollziehbarem Leistungsumfang und gesicherten Belegen lässt sich eine konkrete Forderung sachlich vorbereiten. [B548]

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Datum der Rückgabe

Wann hast du die Wohnung zurückerhalten? Übergabeprotokoll und Fotos dazu ablegen.

02 / Zustand je Raum

Was ist in welchem Raum festgestellt? Betroffene Oberfläche und Art der Beeinträchtigung.

03 / Einzugsunterlagen

Welche Protokolle oder Fotos vom Einzug zeigen den damaligen Zustand?

04 / Renovierungsvereinbarung

Was regelt dein Mietvertrag zu Schönheitsreparaturen? Fundstelle notieren.

05 / Angebot des Betriebs

Name des Betriebs, Datum und Leistungsbeschreibung je Raum mit Begründung des Eingriffs.

06 / Darüber hinausgehende Arbeiten

Welche Positionen gehen laut Betrieb über dekorative Arbeiten hinaus, und warum?

07 / Beweissicherung

Was hast du vor Beginn der Arbeiten gesichert? Fotos, Aussagen, Datum.

08 / Rechtliche Prüfung

Wann gibst du Klausel und Schaden zur getrennten Prüfung? Name, Kontakt, Datum.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH37] BGH, Urteil vom 5. März 2008 – VIII ZR 37/07

. Abruf am 17.10.2026.

[B538] § 538 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

[B280] § 280 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

[BV28] § 28 II. Berechnungsverordnung

. Abruf am 17.10.2026.

[B548] § 548 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0090-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.