

## Teure Nikotinschäden

Ich habe den Mietvertrag meiner Wohnung gekündigt. In der Wohnung habe ich geraucht, was auch erlaubt war. Nun hat mir mein Vermieter mitgeteilt, dass ich beim Auszug den Anstrich bezahlen muss. Darf der Vermieter mir den Anstrich am Schluss des Mietverhältnisses in Rechnung stellen? Wer kommt für diese Forderung auf, sollte der Vermieter mir dies in Rechnung stellen können?

Auch wenn das Rauchen in der Mietwohnung erlaubt ist, kann das Rauchen zu Schäden führen. Das Rauchen führt häufig zu gelbverfärbten Wänden und Decken und weiteren Rückständen von Nikotin wie zum Beispiel einem unangenehmen Geruch. Für solche Nikotinschäden kann der Mieter haftbar gemacht werden. Bei den Verfärbungen und dem festgesetzten Geruch, die durch das Rauchen entstehen, handelt es sich um eine übermässige Abnutzung der Mietsache, welche der Vermieter beanstanden kann. Das heisst, dass sich der Mieter finanziell an der Reparatur beteiligen muss. Die Behebung von Nikotinschäden kann teuer werden. Denn ein einfaches Überstreichen der betroffenen Flächen entfernt die Nikotinrückstände leider noch nicht. Es ist ein zusätzlicher Nikotinanstrich notwendig.

Sofern der Nikotin-anstrich notwendig ist, müssen Sie für die gesamten Kosten des Nikotinanstrichs aufkommen. Inwiefern Sie sich auch an den Kosten des zusätzlichen normalen Anstrichs beteiligen müssen, hängt vom Zeitwert ab, also, wann die Wände und Decken in Ihrer Wohnung zum letzten Mal gestrichen wurden. Je länger der letzte Anstrich her ist, umso kleiner ist Ihre Beteiligung am normalen Anstrich. Massgebend dazu ist die paritätische Lebensdauertabelle. Bei einem normalen Wand- und Deckenanstrich gilt eine Lebensdauer von 8 Jahren. War der letzte Anstrich vor über 8 Jahren, so müssen Sie sich an den Kosten für den zweiten Anstrich nicht mehr beteiligen. In der Regel kommen Haftpflichtversicherungen für Schäden in der

Mietwohnung auf. Mieterschäden, die jedoch allmählich entstehen, sind in der Regel nicht versichert. Die Nikotinschäden, z.B. die vergilbten Wände, entstehen durch das wiederholte Rauchen. Es handelt sich daher typischerweise um Schäden, die allmählich entstehen. Bei den Nikotinschäden wird Sie die Haftpflichtversicherung in der Regel nicht unterstützen. Sie werden deshalb selber dafür aufkommen müssen.



**Manuela Looser-Herzog,**  
Rechtsanwältin &  
öffentliche Notarin

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG | Gossau**  
[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)