

Mieter aufgepasst! Farbenfreude kann teuer werden.

30. November 2013 19:37

(ir) In kräftigen Farben gestrichene Wände sind nicht jeden Nachmieters Geschmack. Mieter können im Einzelfall zum Schadensersatz verpflichtet sein. Dies unabhängig davon, ob bei Auszug Schönheitsreparaturen geschuldet waren (BGH, Urteil vom 06.11.2013, VIII ZR 416/02)

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob ein Mieter, der eine neutral dekorierte Wohnung übernommen hat, zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er die Wohnung mit einem farbigen Anstrich zurückgibt. Im Einzelnen:

Die Beklagten waren ca. zwei Jahre Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Doppelhaushälfte. Das Mietobjekt wurde vollständig frisch renoviert und in weiß gestrichen an die Beklagten bei Mietbeginn übergeben. Während des Laufs des Mietverhältnisses haben die Beklagten einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) gestrichen und es in diesem Zustand nach Ablauf der Mietzeit wieder an die Klägerin zurückgegeben. Die Klägerin ließ daraufhin zunächst die farbigen Wände mit Haftgrund bearbeiten und im Anschluss daran alle Wand- und Deckenflächen wieder mit weißer Wandfarbe überstreichen. Hierfür musste sie einen Gesamtbetrag in Höhe von 3.648,82 € aufwenden, den sie nur anteilig mit der von den Beklagten hinterlegten Kautionszahlung verrechnen konnte. Zu Lasten der Klägerin blieb immer noch eine Forderung in Höhe von 1.836,46 € bestehen, die sie klagweise geltend machte. Die von den Beklagten eingelegte Revision gegen das Berufungsurteil, welches sie zu einer anteiligen Zahlung verurteilte, hatte keinen Erfolg.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständig ist, hat entschieden, „dass der Mieter gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss“.

Bevor der Pinsel gezückt wird, sollten sich Mieter also gut überlegen, ob sie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Konsequenzen vollumfänglich einstehen möchten. Sieht der Mietvertrag zu Lasten des Mieters Schönheitsreparaturen vor und muss er beim Auszug renovieren, so gilt – insoweit nichts Neues –, dass er die Wohnung in farblich neutralen Tönen zurückzugeben hat. Die hier besprochene Entscheidung zugrunde gelegt, gilt erst einmal das Gleiche, allerdings besteht die Pflicht zum Schadensersatz auch dann, wenn der Vertrag beispielsweise die Pflicht zu Schönheitsreparaturen gar nicht oder nicht wirksam vorsieht. Auch für den Fall also, dass eine Schönheitsreparaturklausel ungültig sein sollte, kann der Mieter zur Kasse gebeten werden, sollte er eine farbig kräftig gestrichene Wohnung unrenoviert zurückgeben.

- [DE](#)
- [EN](#)
- [RO](#)