

**Zum Mitnehmen!**

# Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Wer es bei der Dekoration „zu bunt treibt“, haftet bei Rückgabe der Wohnung auf Schadenersatz**

Der BGH hat nunmehr erstmals entschieden, dass der Mieter wegen der Rückgabe eines mit neutral gestrichenen Wänden übernommenen Mietobjektes in einem ausgefallenen farblichen Zustand – unabhängig von einer wirksamen Abwälzung der Schönheitsreparaturen – schadenersatzpflichtig ist.

Eine ungewöhnliche Farbwahl bei der Dekoration einzelner Räume führt nach allgemeiner Meinung zu einer vom Vermieter nicht hinzunehmenden Verschlechterung der zurückgegebenen Mieträume, wenn eine Weitervermietung der Wohnung in diesem Zustand praktisch unmöglich ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse daran hat, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses mit einer Dekoration zurückzuhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird.

Vermieter und Mieter müssen bei der Gebrauchsüberlassung einer Wohnung bzw. bei Nutzung der Wohnung auf die Interessen des jeweils anderen Vertragspartners Rücksicht nehmen. Dies bedeutet, dass der Mieter nur während der Mietzeit ein berechtigtes Interesse hat, die Wohnung nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren. Das berechnete Interesse des Vermieters geht demgegenüber dahin, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem Dekorationszustand zurückzuhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspricht und somit einer baldigen Weitervermietung nicht entgegensteht. Dies hat zur Folge, dass der Mieter eine von ihm angebrachte, ungewöhnliche Dekoration bei Rückgabe der Wohnung wieder zu beseitigen hat. Der

Mieter verletzt somit seine Pflicht zur Rücksichtnahme, wenn er die mit neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird. Dem Vermieter steht in diesem Fall ein Schadenersatzanspruch gegen den Mieter zu. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass der Mieter nicht für Abnutzungserscheinungen haftet, die auf einem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhen, sondern der Mieter muss nur die darüber hinausgehenden Mehrkosten unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Abzug neu für alt“ ersetzen.

Zu beachten ist allerdings, dass der BGH weiterhin an seinem Grundsatz festhält, dass der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses die Mieträumlichkeiten frei – auch exzessiv – farblich gestalten kann. Vertragsklausel, die dem Mieter während der Mietzeit eine bestimmte Farbwahl vorgeben, sind deshalb nach wie vor unwirksam. Befinden sich allerdings die Mieträumlichkeiten bei Mietende und Übergabe der Wohnung in einer ungewöhnlichen Farbgestaltung, so hat der Mieter, selbst wenn die Schönheitsreparaturen nicht auf ihn (wirksam) übertragen wurden, dem Vermieter für die Beseitigung dieser ungewöhnlichen Farbgestaltung Schadenersatz zu leisten. Zu beachten ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, dass dem Vermieter wegen der Beseitigung der ungewöhnlichen Farbgestaltung gegen den Mieter nur ein Schadenersatzanspruch zusteht. Ihm steht aber kein Recht zu, wegen der nicht beseitigten ungewöhnlichen Farbgestaltung die Rücknahme der Wohnung abzulehnen. Der Vermieter hat somit die Wohnung entgegenzunehmen und hat den Mieter noch einmal unter Fristsetzung aufzufordern, die ungewöhnliche Farbgestaltung zu beseitigen und die Wohnung in neutralen Farben, wie bei Mietbeginn, zu streichen. Sollte dies der Mieter ablehnen oder sollte er der Aufforderung nicht nachkommen, so steht dem Vermieter das Recht zur Ersatzvornahme zu und er ist berechtigt, die Höhe der ihm dadurch entstehenden Kosten im Wege des Schadenersatzes von dem Mieter zu verlangen.

Bei der Höhe des Schadens ist folgendes zu beachten:

- Muss der Vermieter die Mieträume bei deren Rückgabe ohnehin renovieren, besteht sein Schadenersatzanspruch nur in Höhe des über eine normale Renovierung hinausgehenden zusätzlichen Aufwandes, wie es bei dem Vorstreichen mit Haftgrund und dem zweimaligen Streichen der Fall ist.

- Waren die Mieträume bei Bezug durch den Mieter frisch renoviert und ist der normale Renovierungsturnus bei Auszug noch nicht abgelaufen und ist auch sonst nicht ersichtlich, dass Wände und Decken auch ohne den kräftigen Farbanstrich hätten neu angestrichen oder tapeziert werden müssen, so ist dennoch der Schadenersatzanspruch des Vermieters nicht auf die über eine normale Renovierung hinausgehenden Kosten beschränkt. Der Vermieter kann von dem Mieter die Gesamtkosten für das Streichen der Wände und Decken in neutralen Farben verlangen. Allerdings ist der Grundsatz „Abzug neu für alt“ zu beachten, soweit der Vermieter nach relativ kurzer Mietzeit eine ansonsten vollständig renovierte Wohnung zurückerhält, obwohl er noch keinen Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen oder auf Zahlung eines anteiligen Betrages hierfür hatte, und der Mieter nicht für normale Abnutzungserscheinungen einstehen muss die auf einem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhen. Das Maß der Vorteilsanrechnung richtet sich danach, in welchem Umfang die üblichen Renovierungsintervalle im Zeitpunkt der Schadenverursachung bereits abgelaufen sind.
- Weiterhin ist zu beachten, dass sich der Schadenersatzanspruch für das Streichen der Wände nicht nur auf die Wände bezieht, die vom Mieter in Farbe gestrichen wurden, sondern auch auf die in weißer Farbe belassenen Wände, um eine gleichmäßige Strukturierung zu erhalten.

Sollten Sie zu dem Thema „Schönheitsreparaturen“ und hierbei speziell zur Beseitigung von farblich von dem Mieter während des Mietverhältnisses gestrichenen Wänden und Decken bei Mietende haben oder sollten Sie sich deshalb bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen.

**Ihr**

**Michael Schüll**