

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Pflicht zum Überstreichen bunter Wände beim Auszug

BGH, Urteil vom 06.11.2013 – VIII ZR 416/12

Die verklagten Mieter einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung waren von Anfang 2007 bis Juli 2009 Mieter einer Doppelhaushälfte der klagenden Vermieterin.

Die Klägerin übergab den Beklagten seinerzeit die Mieträume in frisch renoviertem Zustand. Die Wände waren kurz zuvor alle samt in weißer Farbe gestrichen worden.

Die Beklagten strichen während der Mietzeit einzelne Wände in kräftigen Farben über und gaben die Räume in diesem Zustand wieder an die Klägerin zurück.

Die Klägerin ließ hierauf die Räume nach Rückgabe für ca. 3.600,00 € zunächst grundieren und sodann mehrmals weiß überstreichen, was der Deckkraft der leuchtenden Farben geschuldet war.

Zum Ersatz der aufgewandten Kosten wandte sich die Klägerin, nach teilweiser Verrechnung mit der von den Beklagten geleisteten Kautions, mit einer Schadensersatzforderung in Höhe von 1.836,46 € nebst Zinsen an die Beklagten. Die Beklagten wiederum machten widerklagend die Rückzahlung der zu Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Mietkaution nebst Zinsen gegenüber der Klägerin geltend.

Das angerufene Amtsgericht hatte die Klage und die Widerklage abgewiesen. Das Berufungsgericht verurteilte die Beklagten unter Abweisung im Übrigen zur Zahlung von 874,30

€ nebst Zinsen, wobei die Berufung der Beklagten zurückgewiesen wurde.

Der BGH verurteilte die Beklagten zum Schadensersatz für den Neuanstrich der bunten Wände und bestätigte das Zweitinstanzliche Urteil letztendlich.

Zur Begründung führte der BGH aus, dass, auch wenn der Mieter laut Vertrag nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, er die Wohnung in „neutraler Wirkung“ zurückgeben müsse, da in kräftigen bunten Farben gestrichenen Wände von vielen potenziellen Interessenten nicht akzeptiert würden, was wiederum die Neuvermietung einer entsprechenden Wohnung nahezu unmöglich mache.

Der Schaden des Vermieters bestehe insofern darin, dass er die für die breite Masse nicht akzeptable Art der Streichung beseitigen müsse.

Betreffend der Schadenshöhe bestätigte der BGH das Urteil des Berufungsgerichts.

Im Ergebnis ist das vorliegende Urteil nachvollziehbar.

Im Umkehrschluss wird erneut herausgestellt, dass Mieter die von ihnen in Besitz genommenen Wohnungen grundsätzlich in jeglicher Art farblich gestalten können wie sie wollen. Wer jedoch eine weiß gestrichene Wohnung übernimmt, muss nun, auch wenn entsprechende vertragliche Regelungen unwirksam sind oder fehlen, die neutrale Streichung wiederherstellen.

Wird die farblich neutral bezogene Wohnung nicht verändert, muss der Mieter bei Auszug auch weiterhin nicht renovieren.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13 - 54295 Trier
0651/43099