



Ihr gutes Recht

Rechtsanwälte und Kanzleien stellen sich vor

Bunte Wände: Über Geschmack lässt sich doch streiten

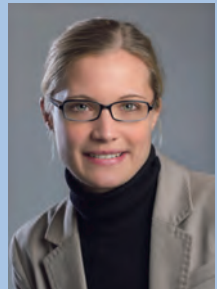
Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 06.11.2013 mit der Frage befasst, ob ein Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und sie so an den Vermieter zurückgibt (Az. VIII ZR 416/12).

Die Beklagten waren von Anfang 2007 bis Mitte 2009 Mieter einer renoviert übergebenen Doppelhaushälfte der Klägerin. Sie strichen einige der ursprünglich alleinst weißen Wände in kräftigen Farben und gaben das Objekt später so an die Klägerin zurück. Zur Durchführung von Schönheitsreparaturen waren sie aufgrund unwirksamer Klauseln im Mietvertrag nicht verpflichtet. Die Klägerin ließ nach dem Auszug der Beklagten die farbigen Wände zunächst mit Haftgrund und dann alle Wand- und Deckenflächen zweimal mit Wandfarbe überstreichen. Hierfür wendete sie rund 3600 Euro auf. Nach teilweiser Verrechnung mit der von den Beklagten geleisteten Kautions beehrte die Klägerin Zahlung des verbleibenden Betrages. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht die Beklagten schließlich zur Zahlung verurteilt. Es sprach der Klägerin jedoch lediglich einen Teil des ursprünglich begehrten Betrages zu. Das

Berufungsgericht hat von den geltend gemachten Malerkosten einen sogenannten „Abzug neu für alt“ vorgenommen. Dieser Abzug soll im Wege einer Vorteilsanrechnung die Werterhöhung ausgleichen, die dadurch eintritt, dass eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt wird. Wäre dieser Abzug in dem vorliegenden Fall nicht vorgenommen worden und wären der Vermieterin die vollständigen Malerkosten zugesprochen worden, hätte sie eine komplett renovierte Wohnung erhalten, obwohl sie aufgrund der unwirksamen Regelungen im Mietvertrag keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Durchführung der Schönheitsreparaturen hatte. Sie hätte daher auch dann ein unrenoviertes Haus mit normalen Gebrauchsspuren zurückerhalten, wenn die Mieter die ursprünglich weißen Wände der Wohnung nicht farbig gestrichen hätten. Für den Umfang der Vorteilsanrechnung ist maßgeblich, wie lange das Mietverhältnis bestanden hat. Unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer der Beklagten von rund zweieinhalb Jahren und einer durchschnittlichen Nutzungszeit von fünf Jahren bis zur nächsten erforderlichen Renovierung hat das Berufungsgericht hier von den Malerkosten 50 % derjenigen Kosten abgezogen, die für einen normalen Anstrich angefallen wären.

Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der BGH bestätigte die Entscheidung des Berufungsgerichts und führte aus, dass der Mieter gem. §§ 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 bestehe darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss. Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass es - unabhängig davon, ob der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist - eine Vertragsverletzung darstellt, wenn der Mieter das Mietobjekt in einem farblichen Zustand zurückgibt, der nicht den Geschmack eines durchschnittlichen Mietinteressenten trifft. Zwar haben Mieter während der Mietzeit das Recht, die Wohnung nach ihrem Geschmack zu dekorieren und bunte Farbanstriche zu wählen, allerdings sollten sie sich vor Augen führen, dass sie beim Auszug ungewöhnliche Anstriche und Farbgebungen wieder beseitigen müssen. Andernfalls machen sie sich schadensersatzpflichtig. Je nachdem, in welcher Höhe Malerkosten

anfallen, kann dies durchaus teuer werden. Vermieter sollten in diesem Zusammenhang beachten, dass Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache einer kurzen Verjährungsfrist unterliegen. Derartige Ansprüche verjähren in sechs Monaten, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält, § 548 Abs. 1 BGB. Die Beendi-



Christina Lüken Rechtsanwältin

gung des Mietverhältnisses ist also nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung. In diesem Zusammenhang hat der BGH am 23.10.2013 entschieden

(Az. VIII ZR 402/12), dass die Rückverlangung der Mietsache außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter auch die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraussetzt. Ohne eine solche Kenntnis von der Besitzaufgabe, etwa durch Rückgabe der Wohnungsschlüssel an den Vermieter oder seinen Bevollmächtigten, sei der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Zustand der Wohnung zu prüfen. Zweck der kurzen Verjährungsregelung ist es, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen. Besteht also ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter, etwa wegen der farblichen Umgestaltung der ursprünglich weißen Wände eines Mietobjektes, sollte der Vermieter diesen zügig geltend machen, da der Anspruch andernfalls nicht mehr durchsetzbar ist.

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar