

06.11.2013 Mieter dürfen keine bunten Wände hinterlassen BGH, VIII ZR 416/12

Hinterlassen Mieter beim Auszug aus der Wohnung die Wände in bunten Farben, sind sie zum Schadenersatz verpflichtet. Das gilt auf jeden Fall dann, wenn die Wohnung ursprünglich in weiß renoviertem Zustand übernommen worden ist, urteilte der Bundesgerichtshof in Karlsruhe.

Damit muss eine Familie aus Butzbach auf ihre Kautionszahlung verzichten und zusätzlich noch 874,30 € Schadenersatz an ihren Vermieter zahlen. Die Familie hatte von 2007 bis 2009 eine Doppelhaushälfte gemietet. Die Zimmer waren beim Einzug weiß gestrichen. Als die Familie auszog, wurde es dem Vermieter zu bunt. Einzelne Wände waren nun rot, gelb und blau gestrichen. Der Vermieter befürchtete, das Haus in diesem Zustand nicht vermieten zu können - er ließ die farbigen Wände streichen. Die Kosten von 3.648,82 € sollten die ausgezogenen Mieter übernehmen.

Der BGH gab dem Vermieter recht. Dem Vermieter sei ein Schaden entstanden, den er für eine Neuvermietung wieder beseitigen muss. Die Kosten können vom Mieter eingefordert werden. Die Mieter müssen die mit weißen Wänden übergeben - auch übliche Farben wie eierschalengelb seien noch angemessen, so der BGH.

Kann der Vermieter eine regelmäßige Renovierung verlangen?

Nur unter bestimmten Voraussetzungen: Klauseln mit festen Fristplänen, wonach etwa Küche Bad alle drei Jahre renoviert werden müssen, sind unwirksam. (BGH, VIII ZR 178/05, VIII ZR 361/03 und VIII ZR 152/05). Fristen sind starr, wenn ihr Wortlaut keine Alternative zulässt. Doch Vorsicht: Enthält der Mietvertrag Abschwächungen, wonach Schönheitsreparaturen "im Allgemeinen" oder "in der Regel" alle drei Jahre durchzuführen sind, ist die Regelung wirksam.

Kann ein Mieter seine Mietwohnung streichen, wie er will?

Ja. Klauseln, die die Zustimmung des Vermieters zu abweichenden Anstrichen oder Tapeten voraussetzen, sind unwirksam (BGH VIII ZR 199/06). Gültig sind aber Klauseln, die die Rückgabe der Wohnung bei Mietende in "dezenten Farbtönen" fordern (BGH, VIII ZR 198/10).

Muss bei Auszug immer renoviert werden?

Klauseln, die beim Auszug grundsätzlich eine fachmännische Renovierung fordern, sind unwirksam, weil auch Mieter betroffen wären, die nur einige Monate in der Wohnung lebten. (BGH, VIII ZR 308/02 und VIII ZR 316/06).