Schockfarben bei Mietende: Schadenersatz

Lange Zeit war ungeklärt, ob der Vermieter in Fällen, in denen keine wirksame Regelung zu Schönheitsreparaturen vereinbart war, bei Rückerhalt der Wohnung mit Wänden in ausgefallenem farblichen Zustand (also in Schockfarben) Ersatzansprüche gegen den Mieter hat. Jedenfalls für den Fall, das die Wohnung bei Mietbeginn in neutraler Dekoration übergeben wurde, hat der BGH dies mit Urteil vom 6.11.2013 (VIII ZR 416/12) bejaht.

Bei Mietbeginn war das Objekt in weißer Farbe frisch renoviert. Die Mieter strichen danach einzelne Wände in kräftigen Schockfarben (rot, gelb, blau) an und gaben es bei Mietende so zurück. Da die Mieter dies nach Aufforderung und Fristsetzung nicht behoben, ließ der Vermieter die fraglichen Wände zunächst mit Haftgrund und dann alle Wand- und Deckenflächen zweimal mit Wandfarbe streichen. Die Kosten hierfür machte der Vermieter dann gerichtlich geltend. Das Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht sprach die Klage im entscheidenden Punkt zu. Die dagegen geführte Revision wies der BGH zurück.

Der BGH betonte, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses mit einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird, so dass der Mieter gemäß § 242 BGB aus Treu und Glauben verpflichtet ist, eine von ihm während der Mietzeit angebrachte ungewöhnliche Dekoration zum Mietende wieder zu beseitigen (BGH VIII ZR 48/09 und BGH VIII ZR 224/07). Der BGH stellt eine Schadenersatzpflicht auf der Grundlage der §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB fest. Zwar dürfe der Mieter in seiner Mietzeit die Dekorationen nach seinen eigenen Vorstellungen vornehmen, auch wenn diese ungewöhnlich sind, bei Rückgabe aber müsse ein neutraler Zustand wieder hergestellt werden. Ansonsten würde der Mieter die zusätzlichen Kosten, die aus seiner Selbstverwirklichung durch Farbwahl und sonstige Gestaltung entstehen, rechtswidrig auf den Vertragspartner abwälzen. Der Mieter verletze dann seine Pflicht zur Rücksichtnahme aus §§ 241 Abs. 2, 242 BGB. Der Schaden des Vermieters besteht dann darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration in Schockfarben beseitigen muss.

Maßnahmen zur Beseitigung von ungewöhnlichen Farben (Schockfarben) sind im Rechtssinne keine Schönheitsreparaturen. Der Anspruch auf Schadenersatz setzt daher nicht voraus, dass eine wirksame Regelung zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag enthalten ist. Der Vermieter muss sich jedoch einen Abzug „neu für alt“ anrechnen lassen, denn er hat Anspruch nur auf die Mehrkosten gegenüber einer „normalen“ Schönheitsreparatur.

Vor dem Hintergrund dieses Urteils ist es wichtig, dass der Vermieter bei Vertragsbeginn den Zustand des Mietobjekts in einem auch vom Mieter unterzeichneten Übergabeprotokoll dokumentiert, hier insbesondere den Zustand der Dekoration in „neutralen“ Farben.

Für eine Einzelberatung bitte ich um Vereinbarung eines Termins.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender Haus & Grund
Aachen e.V.