



Neue BGH-Urteile

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel – dezente Farbtöne zulässig

Der BGH hat bereits in einer Vielzahl von Entscheidungen dazu Stellung genommen, wann Mieter durch eine formularmäßige Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unangemessen benachteiligt werden. Hierzu hat das höchste Zivilgericht unter anderem in mehreren Urteilen entschieden, dass eine Regelung im Mietvertrag, wonach der Mieter nicht ohne vorherige Zustimmung des Vermieters von der üblichen Ausführungsart abweichen darf, unwirksam ist (vgl. BGH VIII ZR 199/06; BGH VIII ZR 166/08; BGH ZR VIII 50/09). Während der Mietzeit kann dem Mieter nicht vorgeschrieben werden, seine Wohnung nur nach einer vorgegebenen Art und Weise zu dekorieren. Sogenannte Farbwahlklauseln sind hiernach unwirksam. Selbst bei Vertragsende muss dem Mieter noch ein gewisser Spielraum verbleiben (vgl. BGH VIII ZR 224/07; BGH VIII ZR 283/07). So hat der BGH kürzlich entschieden, dass eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses Decken und Wände weiß zu streichen, unwirksam ist. Das berechtigte Interesse des Vermieters bei der Rückgabe sei darauf zu beschränken, die Wohnung in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessenskreises entspricht und eine rasche Weitervermietung ermögliche. Das werde auch durch eine **Dekoration in dezenten Farbtönen** und nicht nur durch einen weißen Anstrich erreicht. Nur so könne letztlich der Mieter davor bewahrt bleiben, bei Auszug nicht allein wegen der farblichen Gestaltung eine sonst nicht erforderliche Renovierung vornehmen zu müssen.

In einem weiteren Urteil hat der BGH klargestellt, dass dies auch dann gilt, wenn die strittige Mietvertragsklausel in einem Mietvertrag stehen, der nicht vom Vermieter selbst, sondern von dem von ihm beauftragten Makler stammt. Der Makler sei nicht Dritter, sondern „Abschlussgehilfe“ des Vermieters (§ 278 BGB). In diesem Fall seien die einzelnen Vertragsklauseln nicht vom Makler, sondern von ihm (dem Vermieter) i.S.v. § 305 Abs.1 S.1 BGB „gestellt“ worden und damit auch der Inhaltskontrolle von § 307 BGB unterliege.

BGH Urt. v. 14.12.2010 – Az. VIII ZR 198/10

BGH Urt. v. 12.01.2011 – VIII ZR 269/09

Mieter – Tipp

Dübellöcher

Dübellöcher im üblichen Umfang gehören zum normalen Mietgebrauch und lösen auch keine Schadensersatzansprüche des Vermieters aus. Auch für angebohrte Fliesen, zum Beispiel in Küche oder Badezimmer, um Spiegel, Hängeschränke, u.a. zu befestigen, kann der Vermieter keinen Ersatz verlangen, es sei denn, der Mieter hat übermäßig viele Dübel angebracht. Muss der Mieter bei Auszug die Schönheitsreparaturen nicht durchführen, braucht er auch nicht die im üblichen Maß gehaltenen Dübellöcher zu verschließen.