



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Einengung der Farbwahl auf eine einzige Farbe bei Beendigung des Mietvertrages unzulässig

Innerhalb von drei Monaten hatte der BGH sich nach längerer Pause wieder einmal mit dem Thema der Schönheitsreparaturen zu befassen gehabt. Dabei hat er in zwei Beschlüssen vom 14.12.2011 sowie in einem Urteil vom 22.02.2012 seine bisherige Rechtsprechung zu sogenannten Farbwahlklauseln noch einmal bekräftigt. Danach benachteiligt eine Farbwahlklausel in einem Formularymietvertrag den Mieter (nur) dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe gilt und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt. Damit hat der BGH auch eine Bestimmung im Mietvertrag, wonach die Wohnung bei Rückgabe in weiß gestrichen sein muss, gekippt und als unzulässige Beschränkung der Gestaltungsfreiheit des Mieters gesehen. Das berechtigte Interesse des Vermieters bestehe allein darin, die Wohnung in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessenskreises entspreche und eine rasche Weitervermietung ermögliche. Das sei auch mit einer Dekoration in anderen dezenten Farbtönen möglich. Dies gilt nach der Senatsrechtsprechung selbst dann, wenn der Mieter die Wohnung bei Mietbeginn mit einem neuen weißen Anstrich übernommen hat. Aus dieser Rechtsprechung abgeleitet hat der BGH auch eine Klausel, wonach bei der Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht ohne vorherige Zustimmung des Vermieters von der „üblichen Ausführungsart“ abgewichen werden darf, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters für unwirksam und intransparent erklärt. Solche Klauseln würden den Mieter in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches (unzulässig) einschränken, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse bestehe.

BGH Bschl. v.14.12.2011 – Az. VIII ZR 143/10 u. VIII ZR 198/10

BGH Ur. v. 22.02.2012 – Az. VIII ZR 205/11

Mieterinfo

Ab 30. April 2012 werden die TV – und Hörfunkprogramme über eine Satellitenschüssel nur noch **digital** übertragen, das analoge Satellitenfernsehen abgeschaltet. Wenn die betroffenen Haushalte bis dahin nicht umgerüstet sind, bleibt der Bildschirm schwarz. Über die Videotextseite 198 von ARD, ZDF, RTL, SAT 1 und Pro Sieben kann man erfahren, ob man bereits digital empfängt oder umrüsten muss. Bei Kabelempfang ändert sich vorerst nichts, da die meisten Kabelbetreiber sowohl analoge als auch digitale Programme anbieten. Mieter sollten sich daher mit Ihren Vermietern bzw. Hausverwaltungen umgehend in Verbindung setzen und klären lassen, ob eine etwaige notwendige Umrüstung schon erfolgt ist. Je nach Alter der Empfangsanlage reicht es aus, dass der analoge Satellitenreceiver oder die Set-Top-Box gegen einen digitalen ausgetauscht werden. Zudem benötigt die SAT-Schüssel einen digitaltauglichen Empfangskopf (sog. LNB). Für eine Nachrüstung ist der Vermieter auf eigene Kosten nur dann verantwortlich, wenn bei Abschluss des Mietvertrages bereits eine SAT-Schüssel schon vorhanden war. Der Vermieter ist in aller Regel aber nur verpflichtet, die Fernsehsignale bis zur Anschlussdose in der vermieteten Wohnung zu legen. Die Kosten für die Anschaffung eines digitaltauglichen Receivers oder Fernsehers muss der Mieter selbst tragen.