

Rechtslage: Übersicht BGH-Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen

1. Verpflichtung

a. Problematik

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Es ist heute unmöglich, ohne Hilfe eines Fachanwalts für einen Mietvertrag eine Klausel zu formulieren, in dem wirksam die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, die an sich nach § 535 BGB den Vermieter trifft, auf den Mieter zu überwälzen. Viele von Verlagen herausgegebene Mustermietverträge enthalten Klauseln, die nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam sind. Die Folge hiervon ist nicht nur, dass der Mieter am Ende des Mietvertrages keine Schönheitsreparaturen durchführen muss, sondern dass er während des Mietverhältnisses von dem Vermieter das Neustreichen und gegebenenfalls Neutapezieren verlangen kann, wenn er die Räume abgewohnt hat.

Erschwerend kommt hinzu, dass bei Verwendung einer wirksamen Klausel im Mietvertrag die Probleme nicht gelöst sind. Mietvertragsmuster müssen ständig aktualisiert werden. Ein Mietvertrag, der vor einigen Monaten wirksame Klauseln enthielt, kann heute nach der aktuellen Rechtsprechung unwirksame Klauseln enthalten. Auf den Bestand der Rechtsprechung des BGH kann hier nicht vertraut werden. Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, wird kein Vertrauensschutz zugebilligt.

BGH, Urteil vom 05.03.2008 – VIII ZR 95/07 in WuM 2008, 278

Entgegen der Auffassung der Revision ist die Abgeltungsklausel auch nicht deswegen unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes für das vorliegende Vertragsverhältnis als wirksam zu behandeln, weil der Senat in früheren Entscheidungen vergleichbare Abgeltungsklauseln als zulässig angesehen hat. Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist im

Allgemeinen kein Vertrauensschutz zuzubilligen Höchststrichterliche Urteile sind kein Gesetzesrecht und erzeugen damit keine vergleichbare Rechtsbindung. Gerichtliche Entscheidungen, die die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts betreffen, wirken schon ihrer Natur nach auf einen in der Vergangenheit liegenden, in seiner rechtlichen Bewertung noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt ein. Für diese grundsätzlich zulässige so genannte unechte Rückwirkung können sich zwar im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes Schranken aus dem Prinzip der Rechtssicherheit ergeben. Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners als unwirksam beurteilt wird, trägt aber grundsätzlich der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen. Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der gesetzlichen Regelung begnügt und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wählt, wird in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine Klausel geraume Zeit unbeanstandet geblieben ist und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet wird.

Ein besonders deutliches Beispiel hierfür ist die Rechtsprechung des BGH zu den sog. starren Fristen. Während der BGH noch im Jahre 1998 diese für zulässig erachtete (BGH, Urteil vom 03.06.1998 – VIII ZR 317/97 in NZM 1998, 710), werden diese seit dem Jahre 2004 in ständiger Rechtsprechung als unzulässig angesehen.

b. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion

Im Bereich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gilt das sog. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion. Dies bedeutet – vereinfacht gesagt – dass bei Verwendung von unzulässigen Elementen in einer Vertragsklausel diese nicht auf das gerade noch zulässige reduziert/verändert wird, sondern die Klausel insgesamt unwirksam ist. Enthält daher z.B. die Vertragsklausel die Verpflichtung des Wohnraummieters den Außenanstrich der Fenster durchzuführen (was unzulässig ist), ist nicht nur diese Verpflichtung unwirksam, sondern die gesamte Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09).

c. Unzulässige Klauseln

(1). Verpflichtung, Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan durchzuführen (BGH, Urteil vom 23.06.2004 – VIII ZR 361/03; BGH, Urteil vom 08.10.2008 – XII ZR 84/06). Um starre Fristen handelt es sich bei der Formulierung:

- „Die Schönheitsreparaturen werden regelmäßig in folgenden Zeiträumen erforderlich...“ (KG, Urteil vom 22.05.2008 – 8 U 205/07 in NJW 2008, 2787)

- „Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge auszuführen...“ (BGH, Urteil vom 23.06.2004 – VIII ZR 361/03 = WuM 2004, 463).

- „Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küche/Bäder: drei Jahre ... ; BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 106/05 in NZM 2006, 620).

(2). Tapetenentfernungsklausel (BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 152/05 in

NJW 2006, 2115 = WuM 2006, 308)

(3). Ausführungsklausel: „Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ (GdW-Vertrag; BGH, Urteil vom 28.03.2007 – VIII ZR 199/06 in WuM 2007, 259 f.; KG, Beschluss vom 17.05.2010 – 8 U 17/10 in infoM 2011, 72). Unwirksam ist diese Klausel auch, wenn auf eine „erhebliche Abweichung“ abgestellt wird (LG Berlin in GE 2007, 845).

(4). Verpflichtung, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu „weißen“ (BGH, Urteil vom 23.09.2009 – VIII ZR 344/08 in WuM 2009, 655).

(5). Verpflichtung zur Vornahme des Außenanstrichs von Türen, Fenstern und Loggia. Dies gilt auch dann, wenn in der Klausel gar nicht von Außenanstrich die Rede ist, sondern nur allgemein vom Streichen der Fenster, da damit auch der Außenanstrich umfasst wird (BGH, Urteil vom 18.02.2009 – VIII ZR 210/08 in MietRB 2009, 192; BGH, Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 222/09).

(6). Verpflichtung das Parkett zu versiegeln (BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09 in MK 2010, 37 ff.).

(7). Verpflichtung zu einer Dekoration in einer bestimmten Farbwahl auch während der Mietzeit (BGH, Urteil vom 18.02.2009 – VIII ZR 166/08; Urteil vom 18.06.2008 – VIII ZR 224/07 in NZM 2008, 605 = WuM 2008, 472) – z.B. „nur weiß“ zu streichen (BGH, Urteil vom 20.01.2010 VIII ZR 50/09 in NZM 2010, 236). Hierzu gehört auch eine Klausel, die das „Weißen“ vorschreibt.

BGH, Urteil vom 23.09.2009 – VIII ZR 344/08

Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu „weißen“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, da der Begriff „weißen“ bei der nach § 305c Abs. 2 BGB gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung jedenfalls auch dahin verstanden werden kann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in weißer Farbe vorzunehmen hat

(8). Endrenovierungsklausel (BGH, Urteil vom 14.05.2003 – VIII ZR 308/02 in ZMR 2003, 653; Urteil vom 12.09.2007 – VIII ZR 316/06 in NZM 2007, 921 = NJW 2007, 3776, auch wenn nicht zu laufenden Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses verpflichtet).

(9). Verpflichtung die Schönheitsreparaturen durch einen Handwerker durchführen zu lassen – sog. Fachhandwerkerklausel. Auch sog. verkappte Fachhandwerkerklausel: Pflicht, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“ (BGH, Urteil vom 09.06.2010 – VIII ZR 294/09; OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.12.2010 – I-10 U 66/10).

(10). Quotenklauseln (vgl. Hartmann, JM 2015, 367). Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um eine starre oder weiche Klausel handelt.

BGH, Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 242/13

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB

unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (teilweise Aufgabe von BGH, Urteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 Rn. 14 ff.).

Eine unwirksame Quotenregelung führt nicht zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen (BGH, Urteil vom 18.06.2008 – VIII ZR 224/07). Aber eine unwirksame Vornahmeklausel führt auch zur Unwirksamkeit der Quotenklausel (BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 178/05).

(11). Gleitklausel: „Die Mieter bestätigen, die Wohnung in gutem baulichen Zustand übernommen zu haben. Sie sind verpflichtet, dieselbe während der Mietdauer in gleichem Zustand zu erhalten“ (AG Hamburg-Harburg ZMR 2010, 456).

d. Zulässige Klauseln

(1). Sog. „weiche“ Fristen: „Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen fällig“ (BGH, Urteil vom 28.04.2004 – VIII ZR 230/03 in WuM 2004, 333 = NJW 2004, 2087) oder „... in der Regel...“ (BGH, Urteil vom 13.07.2005 – VIII ZR 351/04 = WuM 2005, 716). Dies gilt auch bei der Vermietung einer unrenovierten Wohnung (BGH, Urteil vom 20.10.2004 – VIII ZR 378/03).

(2). Starre Fristen bei Anspruch auf Verlängerung der Fristen bei entsprechendem Zustand (BGH, Urteil vom 20.10.2004 – VIII ZR 378/03 in NZM 2005, 58 = NJW 2005, 425; Urteil vom 16.02.2005 – VIII ZR 48/04 in WuM 2005, 241 = NZM 2005, 299)

(3). Farbwahlklausel für Rückgabezustand (BGH, Urteil vom 18.06.2008 – VIII ZR 224/07, betreffend „neutrale Farben“). Zulässig ist folgende Klausel: „Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden“ (sog. Hamburger Holzklause – BGH, Urteil vom 22.10.2008 – VIII ZR 283/07). Allerdings darf der Mieter nicht auf eine einzige Farbe festgelegt werden (BGH, Beschluss vom 14.12.2010 – VIII ZR 198/10).

(4). Kostenabwälzungsklausel: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ (BGH, Urteil vom 14.07.2004 – VIII ZR 339/03 = WuM 2004, 529) oder „Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“ (BGH WuM 1985, 46).

e. Falle Fristenklausel

Nach dem oben gesagten sind sog. „weiche“ Fristen zulässig. Bei der Länge dieser Fristen orientieren sich die meisten Musterverträge an den Regelfristen eines Mustermietvertrages aus dem Jahre 1976. Dies erscheint sehr gefährlich. Im Rahmen der Entscheidung vom 26.09.2007 (VIII ZR 146/06) zur Quotenklausel hat der BGH angedeutet, dass diese Fristen aufgrund verbesserter Materialien zu kurz bemessen sein könnten. Die Mitglieder des 8. Zivilsenats haben in der Folgezeit in verschiedenen Fortbildungsveranstaltungen zu erkennen gegeben, dass dieser

Hinweis ernst zu nehmen ist. Nicht leicht zu beantworten ist die Frage, in welchem Umfang die Fristen zu verlängern sind. Die meisten Autoren, wie z.B. der frühere stellvertretende Vorsitzende des 8. Zivilsenats Dr. Beyer, empfehlen eine Fristenregelung von 5 Jahren für Bad und Küche, 8 Jahre für Wohnräume und 10 Jahre für alle weiteren Räume.

f. Falle unrenovierte Wohnung

Nach der Rechtsprechung insbesondere des Bundesgerichtshofes ist jede Schönheitsreparaturklausel unwirksam, die zur Folge hat, dass der Mieter auch die Gebrauchsspuren des Vormieters beseitigen muss. Wie aber kann festgestellt werden, was vom Vermieter und was vom Mieter stammt? Nachdem der BGH in mehreren Urteilen angedeutet hat, dass die Überbürdung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter bei der Vermietung einer unrenovierten Wohnung unzulässig ist,

BGH, Beschluss vom 22.01.2014 – VIII ZR 352/12

Im Urteil vom 26. September 2007 (VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632) hat der Senat Bedenken geäußert, ob eine Abgeltungsklausel bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält. Er hat diese Zweifel damit begründet, dass entweder – wenn der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat – sich am Ende der Mietzeit nicht feststellen lässt, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst und wie weit sie durch den Vermieter herbeigeführt worden ist, oder der Mieter – wenn er im Laufe seiner Mietzeit renoviert hat – doppelt belastet wird, indem er zusätzlich zu dem Schönheitsreparaturaufwand eine Kostenquote zu tragen hat, obwohl beziehungsweise weil er die von ihm (jedenfalls auch zur Beseitigung der Abnutzung durch den Vermieter) vorgenommenen Dekorationsarbeiten noch nicht vollständig abgenutzt hat.

Dahinter steht der Gedanke, dass es eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen könnte, wenn der Mieter die Kosten für die Beseitigung von Gebrauchsspuren (mit) zu tragen hat, die nicht er, sondern der Vermieter verursacht hat.

[4] Wenn diese Bedenken – entgegen dem Rechtsentscheid des Senats vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 84 ff.) – für durchgreifend erachtet würden, käme es im Streitfall darauf an, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Zu dieser zwischen den Parteien streitigen Tatsache hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

Die dargestellte Argumentation könnte zur Folge haben, dass bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnung – entgegen dem Rechtsentscheid des Senats vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff.) – auch bereits die Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als den Mieter unangemessen benachteiligend anzusehen wäre. Denn auch durch eine solche Klausel würde der Mieter zur Beseitigung von Gebrauchsspuren verpflichtet, die nicht er, sondern der Vermieter verursacht hat.

hat er dies in einer seiner Urteile am 18.03.2015 ausgeurteilt:

BGH, Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 185/14

Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (insoweit Aufgabe von BGH, Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 – VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253).

b) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

c) Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

d) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

Ob die Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung jedoch nur auf renovierte Teile der Wohnung beschränkt werden kann, hat der Senat noch offengelassen. Bei ausreichender Transparenz dürfte das aber möglich sein.

2. Folgen wirksamer Klauseln

a. Durchführung von Schönheitsreparaturen

aa. Umfang

Soweit in dem Mietvertrag beschrieben wird, was unter dem Begriff der Schönheitsreparatur fällt, ist in dieser Klausel nicht von dem Wortlaut des § 28 Abs. 4 der II. BV abzuweichen.

§ 28 Abs. 4 S. 3 II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Jede formularvertragliche Erweiterung dieser Arbeiten verstößt gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB (BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09; BGH, Urteil vom

18.02.2009 in IMR 2009, 149).

Da das Streichen der Fußböden mit den heute regelmäßig verwandten Materialien regelmäßig wegfällt, ist an dessen Stelle die Grundreinigung des Teppichs getreten (BGH, Urteil vom 08.10.2008 – XII ZR 15/07 in WuM 2009, 225 f.).

bb. Falle Rückgabeprotokoll

(1). Weder Vermieter, noch Mieter sind verpflichtet, ein gemeinsames Abnahmeprotokoll zu erstellen.

(2). Wird aber ein Rückgabeprotokoll unterzeichnet, hat dieses grundsätzlich Ausschlusswirkung zu Lasten des Vermieters, soweit es Mängel nicht aufführt (BGH, Urteil vom 10.11.1982 – VIII ZR 251/81 in NJW 1983, 446). Denn das Protokoll dient der Bestandsaufnahme, um späteren Streit über den Zustand der Mietsache bei Rückgabe zu vermeiden. Hier kommt es aber immer auf den Einzelfall an:

AG Halle, Urteil vom 24.02.2011 – 93 C 3977/09

Zwar wertet die wohl herrschende Meinung durchaus ein Wohnungsrücknahmeprotokoll als negatives Schuldanerkenntnis des Vermieters. Insoweit wird auf folgende Ausführungen von Flotow (jurisPR-MietR 16/2009 Anm. 1) verwiesen: „Der rechtliche Charakter des Wohnungsübergabeprotokolls ist nicht ganz geklärt. Das Übergabeprotokoll soll aber zunächst nur den konkreten Wohnungszustand dem Streit entziehen. Es sei nicht zu beanstanden, dem Mieter nur die dort notierten Schäden anzulasten (so die Formulierung bei BGH, Ur. v. 10.11.1982 – VIII ZR 252/81 – NJW 1986, 446, 448). Die Rechtsprechung leitet daraus überwiegend ab, dass das Protokoll ein negatives Schuldanerkenntnis nach § 397 Abs. 2 BGB darstelle, soweit es keine Beanstandungen nenne (so OLG Düsseldorf, Ur. v. 18.12.2003 – 10 U 184/02 – ZMR 2004, 257; LG Braunschweig, Ur. v. 28.10.1994 – 6 S 175/94 – WuM 1997, 470; LG Hamburg, Ur. v. 15.10.1998 – 327 S 79/98 – NZM 1999, 838; AG Pforzheim, Ur. v. 26.07.2004 – 6 C 105/04 – WuM 2005, 56; OLG Celle, Ur. v. 16.07.1997 – 2 U 70/96 – MDR 1998, 149 – dort für einen Leasingvertrag). Weniger weitreichend nimmt Sternel an, der Vermieter sei nur nach § 242 BGB gehindert, den Mieter wegen der nicht aufgeführten Schäden und Mängel in Anspruch zu nehmen (Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. XIII 33). Ähnlich bejaht auch ein Teil der Rechtsprechung ohne Annahme eines Vertragsschlusses nach § 397 Abs. 2 BGB eine Art Präklusion (vgl. KG, Ur. v. 13.02.2003 – 8 U 371/01 – Grundeigentum 2003, 524; LG München I, Ur. v. 25.09.2002 – 15 S 22038/01 – NZM 2003, 714).“ Ähnlich äußert sich auch das Urteil des LG Potsdam vom 26. Februar 2009 (Az. 11 S 127/08, zitiert nach juris). Allerdings ist nach Ansicht des Gerichts eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung des Wortlautes des jeweiligen Protokolls und der übrigen Umstände vorzunehmen. Im vorliegenden Fall liegt nicht mehr als ein flüchtiger Laufzettel mit einigen kurzen Notizen vor. Äußere Form und Inhalt des Protokolls und die Umstände der Rückgabe – erst am Abend des 14. November 2007 fanden sich die Kläger unter dem Druck der für den 15. November 2007 terminierten Zwangsräumung zur Rückgabe bereits, sodass der Beklagte froh war, das Haus überhaupt zurückzuerhalten – sprechen entscheidend gegen eine Auslegung des Protokolls als negatives Schuldanerkenntnis. Ein sorgfältig erstelltes Protokoll, in welchem die jeweiligen Zimmer und sonstige Räumlichkeiten einzeln aufgeführt sind und in dem einzelne Punkte jeweils anzukreuzen sind oder Bemerkungen

einzutragen sind, mag völlig anders zu bewerten sein. Wenn der Vermieter in solch einem Fall etwa „in Ordnung“ ankreuzt oder in ein vorgesehenes Feld für Beanstandungen nicht einträgt, mag durchaus von einem negativen Schuldanerkenntnis auszugehen sein oder der Vermieter unter anderen rechtlichen Gesichtspunkten daran gehindert sein, sich auf nicht im Protokoll festgehaltene Mängel zu berufen. Ein Protokoll, das diesen Namen verdient, stellt der als Anlage zum Protokoll bezeichnete Zettel, auf dem handschriftlich einzelne Mängel festgehalten sind, aber nicht dar.

Dabei gehen manche Gerichte so weit, dass bei Anfertigung eines Wohnungsübergabeprotokolls der Mieter auch dann nur für die dort festgehaltenen Schäden haftet, wenn nur ein Fachmann die Schäden hätte erkennen können (LG München I, Urteil vom 25.09.2002 – 15 S 22038/01).

Zumindest bei einem gewerblichen Mietverhältnis kommt die Problematik hinzu, dass noch nicht einmal ein gemeinsames Protokoll gefertigt werden muss, sondern ein einseitiges Protokoll, dem der Vertragspartner nicht unverzüglich widerspricht ausreichend ist.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2003 – I-10 U 184/02

Der Vermieter kann sich im Nachhinein nicht mehr auf bestehende Mängel berufen, wenn diese in einem gemeinsamen Abnahmeprotokoll nicht festgehalten sind, obwohl der Vermieter die Mängel hätte wahrnehmen können.

Einem gemeinsamen Abnahmeprotokoll steht es nach den Grundsätzen des kaufmännischen Bestätigungsschreibens gleich, eine Mietpartei unmittelbar nach Durchführung einer gemeinsamen Begehung die aus ihrer Sicht wechselseitig getroffenen Abreden bestätigt und die andere Partei nicht rechtzeitig widerspricht.

b. Schadensersatzanspruch wegen Nichtdurchführung

aa. Grundsätze

Führt der Mieter die Schönheitsreparaturen zu denen er verpflichtet ist nicht aus, hat der Vermieter aus § 280 BGB einen Schadensersatzanspruch.

§ 280 Abs. 1 S. 1 BGB:

Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen.

bb. Fristsetzung

Hierbei ist jedoch unbedingt § 281 Abs. 1 S. 1 BGB zu berücksichtigen.

§ 281 Abs. 1 S. 1 BGB

Soweit der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann der Gläubiger unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist

zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat.

Wird diese Frist zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht gesetzt, besteht der Schadensersatzanspruch nicht (OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.10.2009 – 10 O 58/09).

Es gibt aber Fälle, in denen eine Fristsetzung von vornherein sinnlos erscheint. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Mieter mitgeteilt hat, er werde keine Schönheitsreparaturen durchführen. Dies berücksichtigt § 281 Abs. 2 BGB.

§ 281 Abs. 2 BGB

Eine Fristsetzung ist entbehrlich, wenn der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert.

Allerdings reicht zur Annahme einer endgültigen Erfüllungsverweigerung in diesem Sinne nicht aus, dass der Mieter ohne Durchführung der geschuldeten Schönheitsreparaturen auszieht. Denn zur Räumung und Herausgabe der Wohnung ist der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses ohnehin verpflichtet (OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.10.2009 – 10 U 58/09).

cc. Umfang des Schadensersatzanspruchs

Führt der Mieter trotz Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten nicht durch, hat der Vermieter einen Geldanspruch auf Ersatz der für die Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderlichen Kosten. Der Vermieter hat die Wahl, ob er die Arbeiten durchführen lässt und von dem Mieter die konkret angefallenen Kosten fordert oder den Geldbetrag aus einer abstrakten Berechnung (Kostenvoranschlag). In letzterem Fall ist § 249 Abs. 2 S. 2 BGB zu beachten.

§ 249 Art und Umfang des Schadensersatzes

(1) Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.

(2) Ist wegen Verletzung einer Person oder wegen Beschädigung einer Sache Schadensersatz zu leisten, so kann der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. Bei der Beschädigung einer Sache schließt der nach Satz 1 erforderliche Geldbetrag die Umsatzsteuer nur mit ein, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist.

Haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines Fachbetriebs zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer (BGH, Urteil vom 16.06.2010 – VIII ZR 280/09 in WuM 2010, 478 f.).

Zu dem Schadensersatz gehören auch die Gutachterkosten.

BGH, Urteil vom 26.05.2004 – VIII ZR 77/03

In Rechtsprechung und Schrifttum ist anerkannt, daß Kosten, die dem Vermieter

dadurch entstehen, daß er nach Auszug des Mieters einen Sachverständigen mit der Feststellung des Zustands der Wohnung beauftragt, im Rahmen eines bestehenden Schadensersatzanspruchs als Schadensposten erstattungsfähig sind.

Verschiedentlich wird dies jedoch unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit bzw. der Schadensminderungspflicht eingeschränkt. Danach wird die Erstattungsfähigkeit verneint, wenn die erforderlichen Feststellungen durch einen Laien hätten getroffen werden können oder wenn eine Augenscheinseinnahme unter Einschaltung zuverlässiger Zeugen sowie die Fertigung von Lichtbildern ausreichen, was insbesondere angenommen wird, soweit es um die Feststellung des Zustands der Wohnung.

Diese Einschränkungen sind jedenfalls in der Regel nicht gerechtfertigt. Kosten, die aus der Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren, sind, soweit eine Anspruchsgrundlage besteht, als Schadensposten. Zur Rechtsverfolgung zählt auch die vorprozessuale Einschaltung eines Privatgutachters zwecks Schadensermittlung. Der Vermieter hat in der Regel ein dringendes und berechtigtes Interesse, vorhandene Mängel alsbald beseitigen zu lassen, um die Wohnung möglichst rasch wieder vermieten zu können; ein Beweis durch Augenschein könnte im Falle der Neuvermietung nicht mehr geführt werden. Zur Beweissicherung ist das Gutachten eines Sachverständigen ein objektives und geeignetes Beweismittel. Dem Gericht und einem von diesem beauftragten Sachverständigen wird es häufig eher möglich sein, den Zustand der Wohnung und die eine sachkundige Bewertung erfordernde Frage, ob Renovierungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt wurden, auf der Grundlage eines vorprozessual eingeholten Sachverständigengutachtens zu beurteilen, das den Zustand der Wohnung nach dem Auszug des Mieters festhält. Der Vermieter muß sich zur Rechtsdurchsetzung grundsätzlich nicht aus Kostengründen auf andere, im konkreten Fall gegebenenfalls weniger geeignete Beweismittel, etwa Zeugen mit nicht zu prognostizierendem Erinnerungsvermögen oder die Vorlage von Lichtbildern verweisen lassen.

c. Verjährung

Der Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen und der Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichtdurchführung geschuldeter Schönheitsreparaturen verjähren in der kurzen Frist des § 548 nach sechs Monaten.

§ 548 Abs. 1 BGB

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält.

Der Beginn der kurzen Verjährungsfrist im Mietrecht setzt voraus, dass eine Veränderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters stattfindet: er soll in die Lage versetzt werden, sich ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Der Beginn der Verjährungsfrist ist unabhängig davon,

- ob das Mietverhältnis früher endet (BGH, Urteil vom 19.01.2005 – VIII ZR 114/04)
- ob das Mietverhältnis später endet (BGH, Urteil vom 15.03.2006 – VIII ZR 123/05)
- ob die Ansprüche erst zu einem späten Zeitpunkt entstehen (BGH, Urteil vom

19.01.2005 – VIII ZR 114/04; OLG Saarbrücken, Urteil vom 18.12.2008 – 8 U 672/07)

Die Frist beginnt nicht vor der Durchführung einer vereinbarten Begehung der Mietsache; die Übergabe der Schlüssel an den Hausmeister genügt an deren Stelle nicht (OLG München, Urteil vom 31.03.2009 – 5 U 3484/08).

3. Folgen unwirksamer Klauseln

a. Fehlende Verpflichtung des Mieters

aa. Folge des dem Mieter auferlegten unangemessenen Renovierungsumfangs ist die Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen.

bb. Der Mieter kann regelmäßig auch auf Feststellung klagen, dass er nicht verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Für diese sog. negative Feststellungsklage ist nach § 256 ZPO ein Feststellungsinteresse erforderlich. Dieses ist immer dann gegeben, wenn der Rechtslage eine „gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit“ droht (BGH, Urteil vom 07.02.1986 – V ZR 201/84 in NJW 1986, 2507; BGH, Urteil vom 16.09.2008 – VI ZR 244/07 in NJW 2009, 751). Dies ist daher insbesondere dann nicht gegeben, wenn der Vermieter unstreitig stellt, dass der Mieter keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen hat. Setzt der Mieter dagegen dem Vermieter für diese Mitteilung eine Frist, liegt das Feststellungsinteresse selbst dann vor, wenn der Vermieter hierauf nicht antwortet (BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 351/08).

b. Pflicht des Vermieters

Hat die Überwälzung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nicht geklappt, bleibt es bei der gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters, diese durchzuführen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dies gilt selbstverständlich auch während des Mietverhältnisses.

aa. Der Vermieter schuldet eine Renovierung auch dann, wenn eine unrenovierte Wohnung vermietet wurde (Flatow, WuM 2009, 208 ff.). Fraglich ist aber die Fälligkeit, also der Zeitpunkt – das Maß der Abnutzung – ab dem der Vermieter seine Renovierungsverpflichtung erfüllen muss. Hier lässt sich vertreten, dass der Vermieter sogar eine Anfangsrenovierung schuldet.

bb. Kommt der Vermieter mit dieser Pflicht in Verzug, kann der Mieter im Rahmen der Eigenvornahme die Renovierung durch eine Fachfirma ausführen lassen und die voraussichtlichen Kosten zuvor als Vorschuss gegenüber dem Vermieter geltend machen (LG Berlin, Urteil vom 27.08.2010 – 65 S 440/09 in MM 2011, 29).

cc. Auch die Art und Weise der Ausführung ist fraglich. Hier können die Regeln über die Renovierungspflicht des Mieters entsprechend herangezogen werden. Danach ist eine fachgerechte Renovierung geschuldet. Noch fraglicher ist die Wahl von Farbe und Material. Darf der Vermieter die Wände pink streichen? Im laufenden Mietvertrag

gilt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 242 BGB), generell gilt im Zivilrecht das Schikaneverbot (§ 226 BGB). Daher muss der Vermieter grundsätzlich neutrale, helle Farben und Tapeten verwenden.

c. Kein Mietzuschlag

Ist die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam, kann der Vermieter keine Zuschläge auf die ortsübliche Miete verlangen (BGH, Urteil vom 09.07.2008 – VIII ZR 83/07 in WuM 2008, 487. Etwas anderes gilt nur im preisgebundenen Wohnraum (BGH, Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 177/09).

d. Schadensersatzanspruch des Mieters

aa. Führt der Mieter aufgrund einer unerkannt unwirksamen Klausel Schönheitsreparaturen durch, hat er darüber hinaus einen Anspruch auf Wertausgleich (BGH, Urteil vom 27.05.2009 – VIII ZR 302/07 in NZM 2009, 541).

bb. Der Anspruch bemisst sich danach, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen. Als Stundenlohn für Eigenleistungen wurden z.B. schon 8,00 Euro (AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 19.05.2010 – 10 C 287/09 in MieterMagazin 2011, 30) oder 12,00 Euro (AG Wetzlar, Urteil vom 25.09.2009 – 10 C 452/08) ausgerechnet.

cc. Dieser Anspruch des Mieters unterfällt der kurzen Verjährung von sechs Monaten des § 548 Abs. 2 BGB (LG Kassel, Urteil vom 07.10.2010 – 1 S 67/10 in WuM 2010, 681; AG Freiburg, Urteil vom 05.03.2010 – 6 C 4050/09 in WuM 2010, 232; LG Freiburg, Urteil vom 15.07.2010 – 3 S 102/10 in WuM 2010, 480; BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10).

dd. Der Mieter kann vom Vermieter nach den §§ 280 Abs. 1, 311 BGB Ersatz seiner Rechtsanwaltskosten verlangen, wenn er den Anwalt zur Abwehr unberechtigter Renovierungsansprüche des Vermieters beauftragen musste (LG Berlin, Urteil vom 21.04.2010 – 67 S 460/09; KG, Urteil vom 18.05.2009 – 8 U 190/08; allgemein zu dem Schadensersatzanspruch: BGH NJW 2007, 1458; BGH WuM 2008, 145 ff.; LG Hamburg NJW-RR 1992, 1301; LG Zweibrücken, NJW-RR 1998, 1105 f.; AG Münster NJW-RR 1994, 1261 f.).

4. Rettungsmöglichkeiten bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln

a. Individualvereinbarungen

Das Vorbenannte gilt nur für so genannte Allgemeine Vertragsbedingungen. Denn ist eine streitige Abrede „im Einzelnen ausgehandelt“ worden (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB) bedarf es keiner Klauselkontrolle. Denn individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305 b BGB).

aa. Eine Individualabrede liegt bei einem von einer Partei gestellten Vertragstext allerdings nur dann vor, wenn der Verwender den in seinen AGB enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem

Verhandlungspartner einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich einräumt (BGH in NJW 1988, 2465 Vertragsbedingungen (vgl. grundlegend Kappus, NZM 2010, 530 ff.)). Wer sich auf das Zustandekommen einer Individualvereinbarung beruft, muss deren Voraussetzungen darlegen und notfalls beweisen (BGH NJW-RR 1987, 144). Dies gilt nach h.M. auch bei einer handschriftlichen Ergänzung (LG Düsseldorf NZM 2002, 779; LG Gießen ZMR 2002, 426; LG Freiburg WuM 2005, 650; aA LG München II NZM 2001, 95).

Sinnlos sind in diesem Zusammenhang Vertragsklauseln, wonach sich die Vertragsparteien gegenseitig bestätigen, die vertraglichen Vereinbarungen seien „erläutert“, „besonders besprochen“ oder „ausdrücklich anerkannt“. Hierin wird eine unzulässige Verschiebung der Beweislast gesehen (§ 309 Nr. 12 b BGB; OLG Stuttgart, NJW-RR 1987, 143; BGH, NJW 1977, 624; OLG Hamm NJW 1981, 1051).

Weiter ohne Bedeutung ist, ob der Vertragstext tatsächlich bei den Vertragsverhandlungen schon zu Papier gebracht wurde, oder die Klausel scheinbar spontan entwickelt zum Einsatz kommt („Vorformulierung im Kopf“; BGHZ 141, 108; BGH NJW 1988, 410).

Damit reduziert sich das Problem auf die Frage, wann eine Vertragsklausel zur Disposition gestellt wurde, also ein Aushandeln vorliegt.

OLG Rostock, Urteil vom 10.09.2009 – 3 U 287/09

Eine Individualvereinbarung ist anzunehmen, wenn es zu einem wirklichen Aushandeln der Vertragsbedingungen gekommen ist. Der Verwender muss den Kerngehalt seines vorformulierten Vertragstextes inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen und dem anderen Teil Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumen, d.h. der Vertragspartner muss die reale Möglichkeit erhalten, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Hierbei muss es nicht unbedingt zu einer erkennbaren Änderung des vorformulierten Textes kommen, sofern der Verwender seine AGB zwar zur Disposition gestellt, der Verbraucher diese aber dennoch akzeptiert hat; eine Änderung des Textes wird jedoch der Regelfall sein.

Es kann sich z.B. anbieten den Mieter vor die Wahl zu stellen, ob er die Dekoration übernehmen oder lieber eine ausgewiesene teurere Miete akzeptieren will. Das Gefallende soll angekreuzt werden.

bb. Besonders problematisch ist das Zusammentreffen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Individualvereinbarungen. Hier fragt sich, ob eine unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung eine wirksame Individualklausel „infiziert“ und damit beide vertragliche Regelungen unwirksam sind.

Nach dem BGH kommt es hier auf den zeitlichen Zusammenhang an. Befinden sich beide Regelungen in den gleichen Vertragstext, sind diese unwirksam (BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 163/05 in NZM 2006, 623). Ist jedoch in dem Mietvertrag eine unwirksame Klausel enthalten und wird im Rahmen der vielleicht nur wenige Wochen nach Mietvertragsabschluss stattfindenden Wohnungsabnahme individualrechtlich eine Endrenovierung vereinbart, ist letztere wirksam (BGH, Urteil vom 14.01.2009 – VIII ZR 71/08 in NZM 2009, 233). Gleiches gilt natürlich, wenn erst

im Zusammenhang mit der Wohnungsrückgabe eine Individualvereinbarung erfolgt. Folger Mustertext wäre möglich:

„Der Mieter verpflichtet sich hiermit, die folgenden Schönheitsreparaturen auszuführen, die sich bei der Wohnungsabnahme als notwendig herausgestellt haben:

- Streichen des Kinderzimmers (Wände und Decken) mit weißer Dispersionsfarbe

-

-

”

Verpflichtet sich der Mieter, bestimmte Schönheitsreparaturen durchzuführen, muss er dies unabhängig von der Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel machen. Denn dann liegt nach h.M. ein sog. Deklaratorisches Schuldanerkenntnis vor. Die Existenz eines derartigen Schuldanerkenntnisses wird z.T. sehr früh angenommen.

KG, Urteil vom 06.04.2006 – 8 U 99/05

Hat der Vermieter den Mieter unter Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aufgefordert, so kann in der Bitte des Mieters um Fristverlängerung ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis liegen. Dem Mieter ist es dann verwehrt, die grundsätzliche Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen abzustreiten.

cc. Die Wirksamkeit von Individualregelungen wird zwar nicht nach den strengen Regelungen des AGB-Rechts der §§ 305 ff. BGB geprüft. Gleichfalls kann sich eine Unwirksamkeit aus anderen Vorschriften, wie dem Verbot der Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB oder Treu und Glauben nach § 242 BGB ergeben. Zulässig ist aber z.B. eine individualvertragliche Endrenovierungsabrede (BGH, Urteil vom 18.03.2009 – XII ZR 2000/06 = GuT 2009, 98; BGH, Urteil vom 14.01.2009 – VIII ZR 71/08 = WuM 2009, 173).

b. Nachträgliche Heilung

Oft bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen nachträglicher Verhandlungen die in dem Mietvertrag enthaltene unwirksame Schönheitsreparaturklausel zu heilen. Dies kann insbesondere im Zusammenhang mit Wünschen der Mieter auf Durchführung von Mietermodernisierungen u.ä. erfolgen.

c. Schadensersatzansprüche

Dem Vermieter steht regelmäßig ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB zu, wenn der Mieter die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten oder durch Verletzung seiner Obhutspflicht die Mietsache beschädigt oder sonst verschlechtert hat (BGH in ZMR 1995, 578).

Derartige Schadensersatzansprüche können bestehen bei

(1). Mietgebrauch, der den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitet

§ 538 BGB stellt klar, dass Veränderungen und Verschlechterungen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch eintreten, nicht zur Haftung führen. Von erheblicher Bedeutung ist daher die Unterscheidung zwischen vertragsmäßigem und vertragswidrigem Gebrauch. Ein Beispiel ist das Rauchen in der Wohnung (siehe oben).

(2). unsachgemäße Ausführung der vorgenommenen Renovierungsarbeiten

Unabhängig davon, ob der Mieter überhaupt nach dem Mietvertrag – wirksam – verpflichtet worden ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen, können Schönheitsreparaturen Schadensersatzansprüche auslösen. Man denke z.B. an den – erstaunlich oft praktizierten – Anstrich der Heizungsrohre mit Dispersionsfarbe. Eine mangelhafte Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen verpflichtet den Wohnungsmieter allerdings nur bei Verursachung zusätzlicher Schäden zum Schadensersatz. Dies ist z.B. nicht der Fall bei nicht deckendem Anstrich (BGH, Urteil vom 18.02.2009 – VIII ZR 166/08 in WuM 2009, 224 f.).

(3). ungewöhnliche Dekoration

Nach verbreiteter Ansicht ist der Mieter nach Treu und Glauben verpflichtet, die Wohnung nicht in ungewöhnlicher Dekoration zurückzugeben (z.B. LG Frankfurt am Main, NZM, 2007, 922; LG Hamburg, NZM 1999, 838). Dies gilt auch, wenn die Wohnung bereits bei Einzug auffällig gestrichen war (AG Coburg, Urteil vom 15.03.2010 – 14 C 1668/08) in InfoM 2010, 215. Während der Gestaltungsspielraum des Mieters bei laufendem Mietverhältnis im Bezug auf die Dekoration seiner Mieträume weit ist, muss er bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume in üblichen Farbtönen entsprechend den herkömmlichen Geschmacksvorstellungen zurückgeben (BGH, Urteil vom 22.10.2008 – VIII ZR 283/07 in MietRB 12/2008, S. V; LG Hamburg in NZM 1999, 838 f.). Zwar ist der Mieter in der geschmacklichen Ausgestaltung der Mieträume weitgehend frei (BGH, Urteil vom 18.06.2008 – VIII ZR 224/07 in MDR 2008, 1028 = NJW 2008, 2499 = NZM 2008, 605), jedoch darf er dabei nicht die Grenzen des normalen Geschmacks in einer Weise überschreiten, dass eine Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist (KG, Urteil vom 09.06.2005 – 8 U 211/04 in MDR 2006, 440 = NJW 2005, 3150 = NZM 2005, 663).

Genügt der Mieter mit seinen Farbgestaltungen diesen Anforderungen nicht und werden dadurch weitere Arbeiten nötig, so erwächst dem Vermieter daraus gegen den Mieter ein Schadensersatzanspruch aus §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 281 Abs. 1, 282 BGB.

(a). In folgenden Fällen hat die Rechtsprechung einen Schadensersatzanspruch zugesprochen:

(aa). Verwendung greller Farben, Beschmierung von Einrichtungsgegenständen und sonstigen Teilen mit Farbklecksen, Überstreichen naturbelassener oder furnierter Holzteile (AG Burgwedel, Urteil vom 30.09.2005 – 73 C 123/05 in WuM 2005, 771; LG Landshut – 3 C 1594/07; LG Aachen in WuM 1998, 596).

(bb). Gelber Anstrich mit großflächigem und zweifarbigem braunem Muster (KG, Urteil vom 09.06.2005 – 8 U 211/04 in NJW 2005, 3150 = NZM 2005, 663).

(cc). Altrosafarbene farbintensiv gestaltete Mustertapete (LG Berlin, Urteil vom 05.01.2007 – 65 S 224/06 in NZM 2007, 801).

(dd). Roter Volltonanstrich im Schlafzimmer (LG Frankfurt/M., Urteil vom 31.07.2007 – 11 S 125/06 in NJW-RR 2008, 24).

(b). In folgenden Fällen hat die Rechtsprechung keinen Schadensersatzanspruch zugesprochen:

(aa). Verwendung geblümter, aber farblich unaufdringlicher Tapeten (LG Berlin, Urteil vom 05.01.2007 – 65 S 224/06 in NZM 2007, 801).

(bb). Tapezieren eines Kinderzimmers mit einer Harry-Potter Bordüre (LG Berlin, Beschluss vom 26.05.2005 – 62 S 87/05 in GE 2005, 867).

(c). Fazit

Diese Rechtsprechung zeigt, wie schwierig im einzelnen Fall eine Entscheidung fällt, wann eine „zurückhaltende, dem allgemeinen Geschmack entsprechende Gestaltung“ noch vorliegt. Ausgangspunkt sollte daher immer die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sein. Dieser formuliert wie folgt:

BGH, Urteil vom 22.10.2008 – VIII ZR 283/07

Dem Vermieter ist vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse daran nicht abzusprechen, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses mit einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur wird deshalb überwiegend angenommen, dass der Mieter nach Treu und Glauben verpflichtet ist, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht mit einer ungewöhnlichen Dekoration zurückzugeben (LG Hamburg, NZM 1999, 838 – grellgrüne Küche; LG Berlin, GE 1995, 115 und 249 – blau lackierte Türrahmen bzw. farbig gestrichene Heizkörper; LG Aachen, WuM 1998, 596 – farbig lackierte Naturholzrahmen; LG Frankfurt am Main, NZM 2007, 922 – Anstrich mit „rotem Vollton“; Emmerich, NZM 2000, 1165, 1161; Kraemer, NZM 2003, 417, 421; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 535 Rdnr. 270; zum Gesichtspunkt der Vertragsverletzung vgl. Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., S. 137 f.).



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann