

# Farb-Vorschriften nur zum Mietende

Urteil: Schreiben Vermieter bei der Wohnungsgestaltung eine Farbe vor, benachteiligen sie Mieter unzulässig

Von Peter Dorenbeck,  
Rechtsanwalt in Braunschweig

**Muss der Mieter in bestimmten Farben renovieren? Gewisse Farb-Vorschriften für die Renovierung darf ein Vermieter seinem Mieter allenfalls zum Mietende machen.**

Beziehen sich diese aber auch auf die laufende Mietzeit, wird dadurch die Schönheitsreparatur-Klausel unwirksam.

Ein Berliner Vermieter wollte sicherstellen, dass er seine Villa bei Mietende in ansehnlichem Zustand wieder zurück erhält. Insbesondere wollte er vermeiden, dass die weißen Stuckdecken und Oberwände durch Auftragen von anderen Farben während der Mietzeit nur mit unverhältnismäßigem Aufwand bei Mietende wieder geweißt werden können.

Deshalb schrieb er den Mietern in den Mietvertrag: „Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere...das Weißen der Decken und Oberwände...“

## Zustand der Wohnung bei Rückgabe ist entscheidend

Es kam wie befürchtet. Nach sechs Jahren Mietdauer hinterließen die Mieter eine Villa mit bunten Farbanstrichen. Für die dadurch notwendigen Renovierungsarbeiten entstanden dem Vermieter Kosten von 19 000 Euro, die er von den Mietern als Schadensersatz verlangte.

Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg gab der Klage des Vermieters teilweise Recht. Auf die Berufung der Mieter wies das Landgericht Berlin die Zahlungsklage ab. Die Revision des Vermieters vor dem



Eine Wand wird frisch gestrichen – eine übliche Renovierung, wenn ein Mieter auszieht. Archivfoto: Jens Büttner/dpa

Bundesgerichtshof (BGH) hatte keinen Erfolg.

Der BGH hat entschieden, dass die Farbwahl-Klausel in dem Mietvertrag unwirksam ist und daher kein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen besteht.

Eine Klausel, nach der ein Mieter Schönheitsreparaturen in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten ausführen soll, ist wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

unwirksam. Ausnahme: Die Klausel beschränkt sich auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe (so schon Urteil des BGH vom 18. Juni 2008, VIII ZR 224/07).

## Mieter soll seine Umgebung selbst gestalten können

Laut BGH benachteiligt eine derartige Klausel den Mieter regelmäßig unangemessen, weil sie ihn während des Mietverhältnisses zu einer De-

koration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht.

So verhielt es sich auch in dem hier zu entscheidenden Fall, weil die Klausel sich nicht auf eine bloße Endrenovierungspflicht des Mieters beschränkt.

Urteil des BGH vom 23. September, Aktenzeichen VIII ZR 344/08