

## Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

### Rückgabe einer „bunten“ Wohnung – muss der Vermieter das akzeptieren?

BGH, Urteil vom 6. November 2013 - VIII ZR 416/12 <sup>1</sup>

Die Frage, wie bunt eine Mietwohnung während des Mietverhältnisses und bei der Rückgabe sein darf, beschäftigt die Instanzgerichte und den BGH bis in die jüngste Zeit immer wieder, und sie ist noch lange nicht bis in alle praxisrelevanten Einzelheiten beantwortet. Immerhin hat aber das aktuelle Urteil vom 6. November 2013 eine weitere Klarstellung gebracht – allerdings, und das darf nicht übersehen werden, nur in den eingeschränkten Sinn eines „je-denfalls dann, wenn...“. Der Komplex bleibt also spannend.

#### Der Fall:

Die Mieter haben die Wohnung mit weißer Farbe frisch renoviert übernommen. Da ihnen diese Dekoration offensichtlich (im wahrsten Sinne des Wortes) zu eintönig war, strichen sie einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) an und gaben die Wohnung in diesem Zustand am Ende des Mietverhältnisses an den Vermieter zurück. Der Vermieter befürchtete – sicher nicht zu Unrecht –, die Wohnung sei in diesem farbigen Zustand nicht weiterzuvermieten, und ließ deshalb die bunten Wände mit Haftgrund und sodann alle Wände und Decken zweimal mit (offenbar „neutraler“) Wandfarbe überstreichen. Die Kosten verlangt er – nach Verrechnung mit der Kautions – von den Mietern ersetzt.

Anzumerken bleibt, dass der Mietvertrag keine, zumindest keine wirksame Schönheitsreparaturen Klausel enthielt.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen, das Landgericht hat ihr teilweise stattgegeben. Der BGH hat die Revision der Mieter zurückgewiesen.

#### Die Entscheidung:

1) *Ausgangspunkt der Erwägungen des BGH* ist der „eherne“ Grundsatz, dass in einem Schuldverhältnis die Parteien auf die berechtigten Interessen der anderen Seite Rücksicht zu nehmen haben – eine Regel, die generell im Schuldrecht gilt (§ 241 Abs.2 BGB), in einem Dauerschuldverhältnis, und hier wiederum ganz besonders bei der Wohnraummiete, aber eine verstärkte Bedeutung hat. Für die die Frage, in welchem farblichen Zustand die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses dem Vermieter zurückzugeben ist, folgt aus diesem Rücksichtnahmegebot, dass der Zustand so beschaffen sein muss, dass der Vermieter die Wohnung ohne zusätzlichen eigenen Aufwand, konkret also ohne nochmalige Renovierung, weitervermieten kann; das ist, wie der BGH bereits wiederholt entschieden hat<sup>2</sup>, nur dann der

---

<sup>1</sup> [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de); in Zeitschriften noch nicht veröffentlicht (Stand: 3. Januar 2014)

<sup>2</sup> zuletzt Urteil vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 48/09, WuM 2010, 85 = NJW 2010, 674 = NZM 2010, 157 = Grundeigentum 2010, 335 = ZMR 2010, 432

Fall, wenn der farbliche Zustand der Wohnung dem Geschmack möglichst vieler Mietinteressenten entspricht und von ihnen akzeptiert wird.

Da sich dieser Anspruch des Vermieters unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, kommt es auch nicht darauf an, ob der Mieter nach dem Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist und ob bzw. wann er die Wohnung vor der Rückgabe renoviert hat. Es handelt sich eben nicht um Schönheitsreparaturen im Rechtssinne, was der BGH zutreffend mit der „schlichten Überlegung“ untermauert, der Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Wohnung in einem weitervermietbaren farblichen Zustand sei „ohne Einschränkung auch dann zu bejahen, wenn der Mieter die Wohnung vor der Rückgabe in ungewöhnlichen Farben frisch renoviert hat.“<sup>3</sup>

2) Mit der Rückgabe der Wohnung in einem praktisch nicht weitervermietbaren Farbzustand haben die Mieter den (gesetzlichen) Anspruch des Vermieters auf Rücksichtnahme auf seine berechtigten Interessen verletzt; sie sind deshalb *zum Schadensersatz verpflichtet* (§ 280 Abs.1 BGB). Der Schaden des Vermieters besteht in seinem Aufwand für die Beseitigung der nicht hinzunehmenden Dekoration.

Allerdings haben die Mieter mangels einer (wirksamen) Schönheitsreparaturenverpflichtung bzw. einer Abgeltungsklausel nicht für die Abnutzungserscheinungen aufzukommen, die auf dem vertragsgemäßen Gebrauch beruhen (§ 538 BGB). Diesen fiktiven Anteil hat das Berufungsgericht auf der Grundlage der Mietdauer von ungefähr 2 1/2 Jahren auf rund 27% geschätzt, was der BGH gebilligt hat.

Der Leitsatz lautet:

*Der Mieter ist gemäß §§ 535, 241 Abs.2, § 280 Abs.1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.*

Auswirkungen für die Praxis:

1) Was gilt bei Übergabe einer bei Mietbeginn „bunten“ Wohnung an den Mieter?

Das Urteil enthält die stillschweigende, aber unmissverständliche *Einschränkung*, dass der beschriebene Schadensersatzanspruch des Vermieters *jedenfalls* dann besteht, wenn die Wohnung in „neutraler“ Dekoration an den Mieter übergeben worden ist. Die Frage, was zu gelten hat, wenn die Wohnung bereits bei Mietbeginn bunt gestrichen (oder überhaupt nicht renoviert) war, ist damit nicht beantwortet. Da das dem Schadensersatzanspruch zu Grunde liegende Rücksichtnahmegebot eine besondere Ausgestaltung des Grundsatzes von Treu

---

<sup>3</sup> aaO RNr. 21

und Glauben (§ 242 BGB) ist, kommt es auf die gegeneinander abzuwägenden Umstände des Einzelfalls an. Diese Abwägung wird wohl dazu führen, dass der Mieter die Wohnung nicht in einem „besseren“ Farbzustand zurückgeben muss als er sie übernommen hat, ein (gesetzlicher) Anspruch auf Rückgabe in neutralem Farbzustand daher in diesem Fall *nicht* besteht und auch nicht durch eine Formulklausel wirksam vereinbart werden kann. In Betracht kommt deshalb lediglich eine entsprechende Individualvereinbarung, deren Hürden jedoch, wie der BGH erst kürzlich wieder deutlich gemacht hat<sup>4</sup>, sowohl in materiellrechtlicher (Aushandeln „auf Augenhöhe“) als auch in prozessualer Hinsicht (Beweislast) recht hoch sind und nicht unterschätzt werden dürfen.

### 2) Farbzustand bei Rückgabe der Wohnung – Klarstellung im Mietvertrag

Da der Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Wohnung in einem „weitervermietbaren“ Farbzustand, wie erwähnt, auf dem Gesetz (§ 241 Abs.2 BGB) beruht, bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag an sich nicht. Dennoch kann eine solche Klausel zur *Klarstellung* hilfreich sein; eine (unzulässige) versteckte Endrenovierungsklausel liegt hierin nicht. Bei ihrer Abfassung ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass die vom BGH hierfür aufgestellten Grenzen eingehalten werden – konkret:

- *dem Mieter muss auch in diesem Fall ein gewisser farblicher Spielraum verbleiben,*
- *die Farbvorgabe „weiß“ ist zu eng und hat die Unwirksamkeit jedenfalls dieser Klausel, wenn nicht sogar der gesamten Schönheitsreparaturenregelung zur Folge;*
- *unbedenklich und vom BGH „abgesegnet“ ist die Formulierung „deckende, helle, neutrale Farben“.*

### 3) Formulierungsvorschlag

Die Klausel könnte also<sup>5</sup> folgendermaßen lauten:

*„Bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in hellen, neutralen und deckenden Farben gestrichen sein.“*

<sup>4</sup> Beschluss vom 20. November 2012 – VIII ZR 137/12, WuM 2013, 293 = Grundeigentum 2013, 612

<sup>5</sup> sofern die Wohnung mit „neutraler“ Dekoration an den Mieter übergeben worden ist, s. vorstehend unter 1)