

**Das interessiert Sie!
Neues im November 2013**

MIETRECHT

Mit Urteil vom 06.11.13, VIII ZR 416/12, hat sich der BGH mit der Frage befasst, ob ein Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und so an den Vermieter zurückgibt.

Die Vermieterin und Klägerin hatte von Anfang 2007 bis Juli 2009 die Mieter und Beklagten eine Doppelhaushälfte vermietet.

Die Beklagten Mieter hatten das Objekt frisch renoviert mit weißer Farbe übernommen.

Sie strichen einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) und gaben es in diesem Zustand zurück. Die vermietende Klägerin lies im August 2009 die farbig gestalteten Wände zunächst mit Haftgrund und dann alle Wand- und Deckenflächen zweimal mit Wandfarbe überstreichen. Sie wendete hierfür einen Betrag von 3.648,82 € auf.

Nach teilweiser Verrechnung mit der von den beklagten Mietern geleisteten Kautionszahlung klagte die Vermieterin auf Zahlung von 1.836,46 € nebst Zinsen. Die beklagten Mieter machten im Wege der Widerklage die Rückzahlung der Kautionszahlung nebst Zinsen geltend.

Das Amtsgericht hat Klage und Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht die Beklagten unter Abweisung im Übrigen zur Zahlung von 874,30 € nebst Zinsen verurteilt; die Berufung der Beklagten auf Rückzahlung der Kautionszahlung wurde zurückgewiesen.

Der BGH begründete dies damit, dass die beklagten Mieter gemäß §§ 535, 242 II, 280 I BGB zu Schadensersatz verpflichtet seien, da sie in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgaben, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Miete nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen zur Schadenshöhe wurden von der Revision nicht beanstanden und begegneten keinen Bedenken.

Nach der vorbezeichneten Entscheidung besteht somit ein Schadensersatzanspruch bei Rückgabe einer Wohnung in einem ausgefallenen farblichen Zustand. Diesen hat der BGH jedenfalls für kräftige Farben, ausdrücklich rot, gelb und blau angenommen.

Beachten Sie bitte, dass dieser Schadensersatzanspruch unabhängig von der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen besteht. Vorliegend hat das Mietverhältnis ohnehin noch nicht lange genug gedauert, um die üblichen Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen in Gang zu setzen.

Ohne Kenntnis der Vorinstanz steht auch fest, dass jedenfalls nicht die vom Vermieter ursprünglich offensichtlich geltend gemachten gesamten Kosten des Neuanstrichs, sondern mutmaßlich nur der Mehraufwand gegenüber einem üblichen Überstreichen einer unrenoviert zurückgegebenen Wohnung als Schadensersatz geltend gemacht werden kann.

Für Sie als Vermieter empfiehlt es sich in diesem Falle festzustellen, welche Kosten für Sie entstanden wären, wenn die Wohnung unrenoviert, ohne farbliche Umgestaltung, übergeben worden wäre und welcher Mehraufwand nunmehr durch die Beseitigung der farblichen Umgestaltung entstanden ist.

Bitte beachten Sie, dass gemäß § 281 BGB zur Durchsetzung des Schadensersatzanspruches eine Frist zur Nacherfüllung dem Mieter gesetzt werden muss.

Ihr Günther Volpers
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht