

BGH Urteil: Unzulässige Farbwahl bei Schönheitsreparaturen „Weißen der Decken und Oberwände“

Liebe Mitglieder,

mit der nachfolgenden aktuellen Entscheidung musste sich der Bundesgerichtshof erneut mit einer Klausel über eine mieterseitige Vornahmepflicht zur Durchführung von Schönheitsrenovierungen befassen. Dabei ging es darum, ob eine Klausel wirksam ist, wenn sie die Verpflichtung zum „Weißen“ der Decken und Oberwände während der Mietzeit umfaßt.

Der Entscheidung des BGHs lag folgende formular-mietvertragliche Klausel vor:

*"Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:
Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände."*

Der BGH entschied mit seinem Urteil vom 23. September 2009, Az.: VIII ZR 344 / 08, dass die Klausel unwirksam ist und der Mieter nicht verpflichtet war, Schönheitsrenovierungen durchzuführen, denn die Klausel beschränkt sich nicht auf eine bloße Endrenovierungspflicht des Mieters und darüber hinaus war auch kein aner kennenswertes Interesse des Vermieters an einem Wand- und Deckenanstrich allein in der Farbe weiß vorhanden. Mit dieser Entscheidung steht der BGH im Einklang mit seiner früheren Rechtsprechung, nach der eine Klausel, welche den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam ist, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist. Eine derartige Klausel benachteiligt den Mieter regelmäßig deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während der laufenden Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches einschränkt, ohne dass es dafür ein aner kennenswertes Interesse des Vermieters gibt. Ein solcher Fall war gerade auch bei der fraglichen Klausel gegeben.

Mit dieser Entscheidung stärkte der BGH die Rechte des Mieters und erklärte erneut eine vermierterseitig verwandte Farbwahlklausel bei Schönheitsreparaturen als unzulässig. Zwar bestätigte der BGH damit seine bisherige Rechtsprechung zu den sog. Farbwahlklauseln, jedoch ist eine richtige Beratung bei Ihrem fachkundigen juristischen Berater beim Interessenverband Mieterschutz e.V. wegen der Vielzahl der unterschiedlich verwandten Klauseln unumgänglich. Sprechen Sie uns hierzu bitte gerne an.

Interessenverband Mieterschutz e.V.