

BGH-Urteil konkretisiert Mietrecht: „Weiß“ als Vorgabe bei Auszug ist unwirksam

Dezente Farben stellen kein Problem bei Weitervermietung dar

Recklinghausen, März 2011 – In einem aktuellen Urteil (BGH VIII ZR 198/10) hat der Bundesgerichtshof die Rechtsprechung zu Farbwahlklauseln in Bezug auf Schönheitsreparaturen konkretisiert. Das Urteil legt fest, dass die Vorgabe im Mietvertrag, eine Wohnung beim Auszug zwingend weiß zu streichen, unwirksam ist.

„Zum Zeitpunkt des Auszugs muss die Wohnung weiß gestrichen übergeben werden.“ So oder so ähnlich steht es in vielen deutschen Mietverträgen. Doch die Richter des BGH entschieden in ihrem aktuellen Urteil, dass diese Klausel ungültig und eine derartige Einengung bezüglich der Farbwahl unangemessen ist. „Vorgaben zur Farbwahl dürfen zwar im Mietvertrag stehen, diese sind aber nur dann wirksam, wenn sie sich auf den Zeitpunkt des Auszugs beziehen. Und selbst dann muss dem Mieter ein gewisser Spielraum gelassen werden“ erläutert Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. das aktuelle Urteil.

Über Geschmack lässt sich streiten

Tiefschwarze Wände, rosa Schweinchen auf blauem Hintergrund oder braun-beige kariert – jeder Mieter hat andere Vorstellung von der Dekoration seiner Wände. „Hier kann der Mieter frei wählen“ weiß Claus O. Deese. „Denn die Rechtsprechung besagt, dass es für den Vermieter nicht von Interesse ist, wie der Mieter sich während der Zeit der Mietdauer einrichtet“. Für den Zeitpunkt des Auszugs ist es dem Vermieter aber möglich, qua Mietvertrag Vorgaben zum machen. Diese dürfen allerdings nicht „weiß“ als alleinige Möglichkeit beinhalten, sowie in dem zugrunde liegenden Fall: Hier enthielt der Mietvertrag des Klägers die Klausel, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe mit einem weißem Anstrich zu übergeben sei. Der Kläger ging gegen diese Klausel vor und gewann. Laut BGH ist eine „solche formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wegen

Pressemitteilung



seiner damit verbundenen unangemessenen Einengung hinsichtlich der Farbwahl gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB insgesamt unwirksam.“

Die Argumentation vieler Vermieter, die Wohnung sei nur mit einem weißen Anstrich gut weiter zu vermieten, hat der BGH nicht berücksichtigt. „Natürlich hat der Vermieter ein Interesse daran, die Wohnung schnellstmöglich neu zu vermieten“ erklärt Claus O. Deese. „Dieses ist aber ebenso gut möglich, wenn es sich um dezente Farbtöne wie zum Beispiel beige oder hellgelb handelt.“

2.467 Wörter (inkl. Leerzeichen)

*Der **Mieterschutzbund e.V.** (www.mieterschutzbund.de) hat über 20.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.*

***PRaffairs**, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Social Media-Programme.*

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR
Alte Volksparkstraße 24
22525 Hamburg
T: 040/429 347 090
F: 040/429 347 091
W: www.pr-affairs.de
E: info@pr-affairs.de