

Bundesgerichtshof bestätigt: Farbwahlklausel im Rahmen von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist unwirksam  
Mieter darf nicht auf spezielle Dekorationsweise festgelegt werden

*Recklinghausen, März 2009* – Der Bundesgerichtshof hat festgelegt, dass eine Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unwirksam ist, wenn sie den Mieter während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer vorgegebenen Farbwahl verpflichtet. Das schränke den Mieter in seinem persönlichen Lebensbereich ein, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse für den Vermieter besteht.

Farbwahl nach Belieben

Himmelblau, quietschgelb oder schweinchenrosa: Die farblichen Vorlieben der Menschen sind unterschiedlich, subjektiv und daher jedem selbst überlassen – auch in den gemieteten vier Wänden. Das hat der Bundesgerichtshof nun offiziell bestätigt. Dazu Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V.: „Es freut uns, dass der BGH in seinem aktuellen Urteil festgelegt hat, dass sich die Mieter während der laufenden Mietzeit nicht an bestimmte Dekorationsvorgaben der Vermieter halten müssen“.

Auslöser für das Urteil war eine Klage von Mietern aus Dessau. Deren Formularmietvertrag enthielt unter § 9 Nr. 2 folgende Klausel: "Die Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter. Diese umfassen insbesondere das Tapezieren, das Anstreichen der Decken und Wände, das Pflegen der Fußböden, das Streichen der Innentüren und Außentüren von innen, des sonstigen Holzwerks sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Mieträume in neutralen Farbtönen. Parkettböden sind versiegelt zu halten, Teppichböden zu reinigen. Bei normaler Nutzung sind die Schönheitsreparaturen ab Vertragsbeginn gerechnet, in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, für alle übrigen Räume alle 5 Jahre auszuführen."

# Pressemitteilung



## Erfolg in erster Instanz

Nach Ende des Mietverhältnisses ließ die Vermieterin verschiedene Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten in der Wohnung des Klägers durchführen und rechnete unter anderem die Kosten für Schönheitsreparaturen mit dem Anspruch der Kläger auf Rückzahlung der Kautionsguthabens auf. Die Mieter klagten auf Rückzahlung ihres restlichen Kautionsguthabens und hatten bereits in erster Instanz Erfolg.

Claus O. Deese: „In seiner Begründung hat der Bundesgerichtshof deutlich gemacht, dass nach seiner Rechtsprechung eine Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gemäß § 307 Abs. 1 BGB nicht wirksam ist, wenn sie den Mieter auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet“ so der Experte. Er betont jedoch: „Man muss unterscheiden zwischen einer Farbwahlklausel, die sich nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung bezieht. Wenn diese den Mieter nicht auf eine spezielle Dekorationsweise festlegt, sondern ihm eine Bandbreite, also ‚neutrale, helle, deckende Farben und Tapeten‘ vorgibt, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist, ist diese wirksam“. (BGH, Urteil v. 18. Juni 2008, Az: VIII ZR 224/07).

3.051 Wörter

*Der Mieterschutzbund e.V. vertritt rund 16.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.*

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Schmalkaldener Straße 16, 22761 Hamburg

T: 040/555 838 50, F: 040/947 937 26

E: [info@pr-affairs.de](mailto:info@pr-affairs.de)