

BGH: Bunte Wände stellen einen Schaden dar

(UW) Die Mieter hatten im Jahre 2007 eine mit frischer weißer Farbe gestrichene Doppelhaushälfte übernommen und sodann einzelne Wände in kräftigen roten, gelben und blauen Farben gestrichen. Nach zwei Jahren zogen die Mieter aus und hinterließen die Wohnung mit diesen bunten Wänden. Die Vermieterin lies im Folgenden die Wände mit Haftgrund und alle Wand- und Deckenflächen sodann zweimal mit Wandfarbe überstreichen und wendete dafür 3.648,82 € auf. Nach teilweiser Verrechnung mit der geleisteten Kautions erhob die Vermieterin Zahlungsklage über einen Betrag in Höhe von 1.836,46 €. Die Mieter forderten widerklagend die Rückzahlung der geleisteten Kautions zzgl. Zinsen. Letztinstanzlich entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 6. November 2013 (Az.: VIII ZR 416/12), dass die Mieter schadensersatzpflichtig sind, da sie eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgegeben haben, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung in diesem Zustand praktisch unmöglich macht. Der Schaden besteht in den Aufwendungen für die Beseitigung der nicht akzeptablen Art der von den Mietern aufgebrauchten Art der Dekoration.

Der BGH bestätigt in diesem Urteil die weit verbreitete Rechtsauffassung zum Bereich der farbigen Wandgestaltung. Mieter sind selbstverständlich auch weiterhin berechtigt, während der Mietzeit die Wände nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Bei Rückgabe des Mietobjektes sind die Wände jedoch in neutraler Farbgestaltung, d. h. in aller Regel gleichmäßig deckend und hell gestrichen zurückzugeben.

H + G Göttingen e.V. empfiehlt allen Vermietern, im Rahmen einer Vorbesichtigung nach Zugang einer Kündigung die Wohnung zu besichtigen und nach fachkundiger Beratung dem Mieter zu erläutern, welche Arbeiten bis zur Rückgabe des Mietobjektes auszuführen sind.

Göttingen, den 7. November 2013

Rechtsanwalt Uwe Witting
Justiziar H + G Göttingen e. V.