

Zur Schadensersatzpflicht des Mieters bei Rückgabe der neutral dekoriert übernommenen Wohnung mit einem farbigen Anstrich

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 870039150, Telefax: (069) 87003929150, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Die Situation

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung 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 Mieter, die die Wohnung frisch in weißer Farbe renoviert übernommen hatten, strichen einzelne Wände in den kräftigen Farben rot, gelb und blau und gaben sie in diesem Zustand zurück. Der Vermieter ließ daraufhin die farbig gestalteten Wände zunächst mit Haftgrund und dann alle Wand- und Deckenflächen zweimal mit Wandfarbe überstreichen.

Die Vermieter hat nach teilweiser Verrechnung mit der von den Mietern geleisteten Kautions-Erstattung der Kosten begehrt. Die Mieter haben widerklagend die Rückzahlung der zu Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Kautions nebst Zinsen geltend gemacht.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht hatte Klage und Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung des Vermieters hat das Berufungsgericht die Mieter zur Zahlung verurteilt.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Mieter hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Mieter gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB* zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, 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 Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss.

BGH, 06.11.2013, AZ: VIII ZR 416/12

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 26.12.2013

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.