

B & K Rechts-Hinweis

10/2017

... und die Farbe bestimmt der Mieter

I. Sachverhalt

Vermieter und Mieter haben einen formularmäßigen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen. Die darin vereinbarte Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam, so dass sich die Fragen stellen, wer zur Vornahme bzw. zur Übernahme der Kosten von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist und wer bestimmen kann, wie diese Schönheitsreparaturen auszuführen sind.

II. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und Entscheidung des Landgerichts Berlin

1. Nach der **Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH)** gilt für den Fall der Unwirksamkeit der formularvertraglichen Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Nach dieser Vorschrift hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während

der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

2. Das **Landgericht (LG) Berlin** (Beschluss v. 23.05.2017 – 67 S 416/16) hat darüber hinaus entschieden, dass der zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtete Vermieter diese nicht nach seinen eigenen Vorstellungen ausführen darf, sondern Wünsche des Mieters (hier: Anstrich von Wänden und Decken in weißer Farbe statt in Gelbtönen) zu berücksichtigen hat, sofern dem Vermieter hierdurch keine Mehrkosten entstehen oder sonstige schutzwürdige eigene Interessen entgegenstehen.

III. Bedeutung der Rechtsprechung des BGH und der Entscheidung des LG Berlin für die Praxis

1. Rechtsprechung des BGH

Nach der Rechtsprechung des BGH findet in Ermangelung einer wirksamen vertraglich vereinbarten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Anwendung. Hiernach ist der Mieter nicht nur zur Nutzung der Wohnung berechtigt, sondern

darf diese auch im Rahmen gewöhnlicher Gebrauchsabnutzung „verwohnen“, und es obliegt dem Vermieter, erforderliche Schönheitsreparaturen vorzunehmen bzw. deren Kosten zu tragen. Insoweit können im Einzelfall allenfalls die Notwendigkeit und/oder der Umfang von Schönheitsreparaturen streitig sein.

2. Entscheidung des LG Berlin

Im entschiedenen Fall hatte das Amtsgericht (AG) Berlin als Vorinstanz die Notwendigkeit und den Umfang der Schönheitsreparaturen rechtsfehlerfrei festgestellt. Der Mieter hatte jedoch das Angebot des Vermieters, Wände und Decken in Gelbtönen zu streichen, abgelehnt und stattdessen einen Anstrich in weißer Farbe verlangt. Das AG Berlin hatte einer entsprechenden Klage des Mieters stattgegeben; die hiergegen gerichtete Berufung des beklagten Vermieters hat das LG Berlin zurückgewiesen.

Insoweit hat das LG Berlin auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hingewiesen, dass es die Wohnung als verfassungsrechtlich geschützter, räumlich abgegrenzter Bereich zur eigenverantwortlichen und selbstbestimmenden Lebensgestaltung gebiete, dem Mieter einen weitgehenden Ermessensspielraum in Bezug auf sein Gebrauchsrecht und damit auch auf die geschmackliche Dekoration der Wohnung zuzubilligen, solange berechnete Vermieterinteressen dem nicht gegenüberstehen. Von diesem Ermes-

sensspielraum erfasst ist insbesondere die farbliche Gestaltung der Wohnung; dies gilt sowohl für den Fall von vom Mieter als auch für den Fall von vom Vermieter auszuführender Schönheitsreparaturen.

Hiernach ist der zur Vornahme bzw. zur Übernahme der Kosten von Schönheitsreparaturen nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtete Vermieter nicht berechtigt, Schönheitsreparaturen in eigenwilliger Farbgebung auszuführen, sondern hat Farbgebungswünschen des Mieters solange nachzukommen, wie für ihn hierdurch keine Mehrkosten oder eine sonstige Beeinträchtigungen berechtigter Vermieterinteressen entstehen.

IV. Fazit

Das eigentliche Problem liegt bereits im Vorfeld der Frage, wer – Vermieter oder Mieter – die Art und Weise der Ausführung von Schönheitsreparaturen bestimmen darf. In den allermeisten Mietverträgen über Wohnungen soll die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB abbedungen und dem Mieter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt werden; beides ist grundsätzlich zulässig. Entscheidend ist also, diese vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter wirksam zu treffen, was auch in Anbe-

tracht der Rechtsprechung des BGH möglich ist.

Sollten Sie als Vermieter einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließen wollen, so stehen wir Ihnen bei der Gestaltung einer wirksamen und durchsetzbaren Vereinbarung über die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter mit unserem Rechtsrat gerne zur Seite.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.