

B & P Rechts-Hinweis

04/2014

Schadensersatzpflicht des Mieters bei Rückgabe von „kunterbunten“ Wohnräumen

I. Ausgangslage

Der Bundesgerichtshof (Urteil v. 06.11.2013 – VIII ZR 416/12) hat ein Urteil des Landgerichts Gießen bestätigt, das den Mieter einer Doppelhaushälfte zum Schadensersatz verurteilt hat, der dem Vermieter die Mietsache bei Mietende mit einer „kunterbunten“ Dekoration zurückgegeben hatte.

II. Sachverhalt

Der beklagte Mieter hatte zu Mietbeginn eine Doppelhaushälfte, die in weißer Farbe frisch renoviert war, übernommen. Im Laufe der Mietzeit hat der Mieter verschiedene Wände der Mietsache in kräftigen Farben (rot, gelb und blau) gestrichen und die Doppelhaushälfte in diesem Zustand bei Mietende an den Vermieter zurückgegeben. Der klagende Vermieter ließ die farbig gestalteten Wände zunächst mit Haftgrund und sodann zweimal mit Wandfarbe überstreichen und verlangte vom Mieter Ersatz der hierfür aufgewendeten Kosten.

III. Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH)

Nach dem Urteil des BGH ist der Mieter wegen der Rückgabe der ursprünglich mit weiß gestrichenen Wänden übernommenen Mietsache in einem ausgefallenen farblichen Zustand, der eine Neuvermietung der Doppelhaushälfte praktisch unmöglich machte, weil er für viele Mieter nicht akzeptabel ist, gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig. Das vertragswidrige Verhalten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht darin, dass der Mieter die Pflicht, auf das berechtigte Interesse des Vermieters an einer alsbaldigen Weitervermietung der Doppelhaushälfte in der gebotenen Weise Rücksicht zu nehmen, verletzt hat.

Eine ungewöhnliche Farbwahl bei der Dekoration einzelner Räume führt nach der ständigen Rechtsprechung des BGH zu einer vom Vermieter nicht hinzunehmenden Verschlechterung der zurückgegebenen Mietsache, wenn eine Weitervermietung in diesem Zustand praktisch unmöglich ist. Der Vermieter hat vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weiter-

vermietung ein berechtigtes Interesse daran, die Mietsache am Ende des Mietverhältnisses mit einer Farbdekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird, und der Mieter ist nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehalten, eine von ihm während der Mietzeit angebrachte Farbdekoration bei Rückgabe der Mietsache wieder zu beseitigen.

IV. Schadensersatzpflicht trotz vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache?

Nach § 538 BGB hat der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache dann nicht zu vertreten, wenn sie durch einen vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden. Zwar ist die farbliche Gestaltung der Mieträume während der Dauer des Mietverhältnisses dem Mieter überlassen und gehört somit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Mieter verletzt jedoch seine Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen des Vermieters, wenn er die in neutraler Farbdekoration übernommenen Mieträume bei Mietende in einem Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen lassen muss.

V. Abzug „neu für alt“

Der BGH hat dem klagenden Vermieter allerdings nur einen Teilbetrag der für die Beseitigung der farbigen Dekoration aufgewendeten Kosten zuerkannt. Der Mieter hat nämlich gemäß § 538 BGB nicht für Abnutzungserscheinungen, die auf einem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beruhen, aufzukommen, sondern ist nur für die darüber hinausgehenden Mehrkosten der Beseitigung der farbigen Dekoration unter Berücksichtigung eines Abzugs „neu für alt“ schadensersatzpflichtig.

VI. Fazit

Der Mieter einer Wohnung ist verpflichtet, diese bei Mietende mit einer für möglichst viele Mietinteressenten akzeptablen, neutralen Farbdekoration zurückzugeben, anderenfalls macht er sich dem Vermieter gegenüber schadensersatzpflichtig. In einem solchen Fall sind wir Ihnen als Vermieter bei der Durchsetzung Ihrer Schadensersatzansprüche gerne behilflich.

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.