



DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Meißen und Umgebung e.V.

01662 Meißen
☎ 0 35 21 / 45 36 02
www.mieterverein-meissen.de

Dresdner Straße 10
☎ 0 35 21 / 45 36 01
info@mieterverein-meissen.de

Berlin, 23. September 2009

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten:

„Weißen der Decken“ ist unzulässige Farbwahlklausel Bundesgerichtshof bestätigt bisherige Rechtsprechung

(dmb) „Die Entscheidung ist richtig und konsequent und setzt die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nahtlos fort“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das heutige Urteil der Karlsruher Richter (BGH VIII ZR 344/08).

Der Bundesgerichtshof hatte entschieden, dass eine Mietvertragsklausel unwirksam ist, wenn sie die Verpflichtung zum „Weißen“ der Decken und Oberwände während der Mietzeit verlangt. Der Begriff „Weißen“ werde nicht nur als Synonym für Anstreichen genutzt, sondern stehe auch für einen geforderten Anstrich in weißer Farbe.

Lukas Siebenkotten: „Unter Farbwahlklauseln versteht man Regelungen, die festlegen, dass die Schönheitsreparaturen in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen sind. Derartige Vorgaben sind unwirksam, dies hat der BGH schon in früheren Urteilen entschieden (BGH VIII ZR 224/07 und BGH VIII ZR 166/08). Während der Mietzeit kann der Mieter sich nach seinem eigenen Geschmack einrichten. Vorgaben hinsichtlich Tapeten und Farben sind unzulässig.“

Konsequenz einer unwirksamen Farbwahlklausel im Mietvertrag ist, dass die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist. Der Mieter muss nicht renovieren, egal, wie lange er in der Wohnung gewohnt hat.

Unwirksam, so Siebenkotten, seien auch Vorgaben zur Ausführungsart. Steht im Mietvertrag, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, ist diese zumindest in der Wohnungswirtschaft weit verbreitete Vertragsregelung unwirksam (BGH VIII ZR 199/06). „Nimmt man die Klausel wörtlich, müsste der Mieter seinen Vermieter jedes Mal um Erlaubnis fragen, wenn er die Wohnung in einer bestimmten Farbe anstreichen oder wenn er statt Tapete die Wohnung neu mit Raufaser dekorieren will“, so Siebenkotten.