



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, 20. Januar 2010

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten:

Farbwahlklausel unwirksam

BGH bestätigt Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen

(dmb) „Richtig, konsequent und so auch zu erwarten“, kommentierte Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu einer Schönheitsreparatur- bzw. Farbwahlklausel (BGH VIII ZR 50/09).

Der Bundesgerichtshof entschied, dass nachfolgende Klausel in einem Berliner Mietvertrag unwirksam ist: „Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen ... nur weiß zu lackieren ...“

Die Richter bestätigten, dass Mietvertragsklauseln, die Mieter verpflichten, während der Mietzeit in bestimmten Farben zu renovieren oder zu lackieren, unwirksam sind. Derartige Vorgaben darf der Vermieter allenfalls für den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung machen.

Siebenkotten: „Entscheidend ist, dass niemand dem Mieter während der Mietzeit vorschreiben darf, ob er die Wände oder Türen in seiner Wohnung weiß, gelb, grün oder rot streicht. Der Vermieter darf auch nicht vorgeben, ob der Mieter während der Mietzeit Raufasertapete oder Blümchentapete klebt. Das ist und bleibt allein Sache des Mieters.“

Bereits in der Vergangenheit hatte der BGH wiederholt entschieden, dass Schönheitsreparatur-klauseln, die Vorgaben zur Ausführungsart der Renovierung oder zur Farbgestaltung während der Mietzeit machen, unwirksam sind, zum Beispiel:

- Während der Mietzeit ist die Wohnung in neutralen Farbtönen zu renovieren (BGH VIII ZR 166/08).
- Der Mieter ist verpflichtet, Wände und Oberdecken zu weißeln (BGH VIII ZR 344/08).
- Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen (BGH VIII ZR 224/07).
- Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen (BGH VIII ZR 199/06).

Konsequenz der unwirksamen Farbwahlklausel ist, der Mieter muss keine Schönheitsreparaturen durchführen, weder während der Mietzeit noch beim Auszug.