

ZfIR 2013, A 4

BGH: Schadensersatzpflicht bei Wohnungsrückgabe mit farbigen Anstrich

Der BGH entschied zu der Frage, 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. Nach dem jetzigen Urteil des BGH ist der Mieter gem. §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, 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 bestehe darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss (BGH, Urt. v. 6.11.2013 – VIII ZR 416/12)

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten waren von Anfang 2007 bis Juli 2009 Mieter einer Doppelhaushälfte der Klägerin. Die Beklagten, die das Objekt frisch in weißer Farbe renoviert übernommen hatten, strichen einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) und gaben es in diesem Zustand zurück. Die Klägerin ließ im August 2009 die farbig gestalteten Wände zunächst mit Haftgrund und dann alle Wand- und Deckenflächen zweimal mit Wandfarbe überstreichen. Sie wendete hierfür einen Betrag von 3 648,82 € auf. Die Klägerin begehrte nach teilweiser Verrechnung mit der von den Beklagten geleisteten Kautionszahlung von 1 836,46 € nebst Zinsen. Die Beklagten machten widerklagend die Rückzahlung der zu Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Kautionszahlung nebst Zinsen geltend.

Das Amtsgericht wies Klage und Widerklage ab. Auf die Berufung der Klägerin verurteilte das Berufungsgericht die Beklagten unter Abweisung im Übrigen zur Zahlung von 874,30 € nebst Zinsen; die Berufung der Beklagten wies es zurück. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 183/2013 vom 6.11.2013)