

Streich der Mieter seine Wohnung in ungewöhnlichen Farben an, muss er diese selbst dann bei Auszug beseitigen, wenn die Schönheitsreparaturklausel in seinem Mietvertrag unwirksam ist – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Wuppertal (LG Wuppertal) vom 16.07.2020, 9 S 18/20

I.

Die Wohnung eines Mieters ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch sein sozialer Rückzugsort. Daher können Mieter ihre Wohnung so anstreichen, wie sie dies möchten. Die Entscheidung des LG Wuppertal unterstreicht aber, dass ein Mieter, der seine Wohnung anders anstreicht als er diese vorgefunden hat, selbst dann zum Streichen verpflichtet sein kann, wenn die eigentliche Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist.

II.

Kläger und Beklagter waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Kläger hatten für die Wohnung eine Kautions gestellt. In dem Mietvertrag war vereinbart, dass die Wohnung bei Auszug mit weiß gestrichenen Wänden zurückzugeben sei. Die Kläger zogen Ende September 2017 aus der Wohnung aus und übergaben diese in einem Anstrich mit kräftigen Latex Farben. Der Beklagte ließ dies beseitigen, die Wände neu streichen und zahlreiche Dübellöcher beseitigen. Hierfür ergaben sich Kosten von EUR 1.666,74. Die Kläger forderten die Rückzahlung ihrer Kautions sowie versehentlich überzahlter Mieten und ein Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung. Der Beklagte rechnete die Kautions ab verlangte noch Nutzungsentschädigung für einen Teil des Monats Oktober 2017, rechnete gegen die Kautions auf und zahlte noch EUR 895,27 an die Kläger zurück.

Mit der Klage haben die Kläger EUR 1.854,45 geltend gemacht. Erstinstanzlich ist die Klage vollständig abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das LG Wuppertal den Klägern rund EUR 1.000,00 zugesprochen. Latexfarben würden von einem breiten Kreis neuer Mieter nicht akzeptiert, weshalb die Kläger nicht berechtigt gewesen seien die Wohnung in diesen Farben angestrichen zurückzugeben. Allerdings sei die vom Beklagten verwendete Schönheitsreparaturklausel unwirksam; die Wohnung dürfe nicht nur in weiß zurückgegeben werden, sondern in jeder hellen, deckenden Farbe. Daher könne der Beklagte nur die Mehrkosten verlangen, die durch die Latexfarben verursacht worden seien. Da dies keinen zusätzlichen zeitlichen Aufwand erfordert habe könne er keinen Mietausfall verlangen. Im Ergebnis sei er daher zur Rückzahlung von rund EUR 1.000,00 verpflichtet.

III.

1.

Durch den Gebrauch einer Wohnung nutzt sich diese ab. Tapeten oder Anstriche verblassen, Wände werden dreckig und auch der Anstrich von Heizkörpern verblasst. Grundsätzlich ist es Aufgabe des Vermieters, die Spuren der Benutzung der Wohnung zu beseitigen (sogenannte Schönheitsreparaturen). In der Praxis hat es sich eingebürgert, diese Pflicht durch sogenannte Schönheitsreparaturklauseln auf Mieter zu übertragen.

2.

Damit die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen wird, ist eine wirksame Klausel im Mietvertrag notwendig. Diese müssen zwei wesentliche Bedingungen einhalten:

- Zu Beginn des Mietverhältnisses muss eine renovierte Wohnung übergeben worden sein. Beweispflichtig dafür, ob die Wohnung renoviert war ist der Mieter. Angaben im Mietvertrag

stellen nur ein Indiz für den Zustand der Wohnung dar, der mit sonstigen Beweismitteln bewiesen werden muss (Übergabeprotokoll oder Zeugen oder Fotos).

- Die Pflicht Schönheitsreparaturen durchzuführen darf nicht nur starr an den Ablauf bestimmte Zeiträume geknüpft werden, sondern muss immer auch erlauben den tatsächlichen Zustand der Wohnung zu berücksichtigen (sog. weiche Fristen). Dies beruht darauf, dass die Abnutzung einer Wohnung unterschiedlich stark ausfallen kann, je nachdem welches Nutzungsverhalten vorliegt. Es gibt Mieter die ihre Wohnung sehr pfleglich behandeln und Mieter die diese stärker abnutzen. Daher ist es möglich, dass nach Ablauf eines bestimmten Zeitraumes die Abnutzung unterschiedlich stark ausgefallen ist und eine Schönheitsreparatur nicht zwingend notwendig ist.

3.

Dem Mieter können während des Mietverhältnisses keine Vorgaben über die Farbwahl gemacht werden. Mieter sind berechtigt, ihre Wohnung so anzustreichen wie sie dies wünschen. Sie können die Wohnung auch in schwarz oder wie im entschiedenen Fall in kräftigen Latexfarben anstreichen. Für Vermieter wie für Mieter ist aber wichtig, dass diese Freiheit nur während des Mietverhältnisses gilt. Bei Rückgabe der Wohnung muss ein Anstrich vorliegen, der von einem weiten Kreis von Mietinteressenten akzeptiert wird. Dies sind typischerweise helle, deckende Farben. Helle, deckende Farben umfassen nicht nur weiß, sondern auch andere Farbtöne. Eine Klausel wie im entschiedenen Fall, die es Mietern nur erlaubt, die Wohnung in weiß zurückzugeben ist daher unwirksam.

4.

Verwendet der Vermieter eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, muss der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen. Streicht der Mieter aber die Wohnung mit anderen als hellen, deckenden Farben muss er am Ende des Mietverhältnisses auch bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die Wohnung in hellen, deckenden Farben anstreichen. Dies muss dann ordnungsgemäß erfolgen. Auch bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel darf der Mieter keine Farbnasen hinterlassen oder Anstriche, bei denen der alte Anstrich durchscheint.

Beispiel: Mieter M erhält von Vermieter V eine Mietwohnung, die in weiß gestrichen ist. M gefällt dies nicht und er streicht das Wohnzimmer in kräftigem gelb an, das Schlafzimmer in kräftigem Blau und ein weiteres Zimmer in kräftigem Rot.

Hier muss – auch wenn entweder keine Schönheitsreparaturklausel oder eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt – die Wohnung wieder in hellen, deckenden Farben zurückgegeben werden.

5.

Die Entscheidung des LG Wuppertal zeigt auch, dass es für Vermieter und Mieter in doppelter Hinsicht wichtig ist, ob eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt:

- Liegt eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vor, bleibt der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.
- Dies ist auch bei der Bemessung des Schadens der für die Beseitigung nicht passender Farbanstriche anfällt zu berücksichtigen. Liegt eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vor, kann der Vermieter nicht den vollen Schadensersatz verlangen, sondern nur Mehrkosten, die gegenüber den sonst üblichen Schönheitsreparaturen anfallen.

6.

Ein in der Mieterpraxis immer wieder auftauchendes Problem sind Dübellöcher. Weite Teile der Rechtsprechung gehen davon aus, dass diese Löcher zum normalen Mietgebrauch gehören und bei Auszug nicht zu verschließen sind. Dies soll aber nur dann gelten, wenn keine ungewöhnlich hohe Anzahl von Dübellöchern gesetzt wurde. Unzulässig ist es ebenfalls bei Kacheln das Dübelloch mitten in die Kachel zu setzen.

Hiervon weicht das LG Wuppertal ab und erlaubt es den Mieter zwar während der Mietzeit Dübellöcher zu setzen, sieht sie aber als verpflichtet an, diese bei Auszug wieder zu verschließen. Diese Auffassung wird nicht von allen Gerichten geteilt, zeigt aber, dass Mieter vorsichtig sein müssen. Jedenfalls hatten die Mieter im entschiedenen Fall 127 Dübellöcher gesetzt, was wohl als ungewöhnlich viel angesehen werden kann.

IV.

Ändert ein Mieter den vorhandenen Anstrich seiner Mietwohnung, muss er selbst dann Streifarbeiten bei Auszug vornehmen, wenn eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt. Ob eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vorliegt, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Ebenso ist die Höhe des Schadens sorgfältig zu prüfen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.