

# Schreckliche Farben?

Selbstverständlich kann ein Mieter während der Mietzeit die von ihm innegehaltene Wohnung dekorieren wie er will. Etwaige Klauseln im Mietvertrag, wonach ihm das untersagt sein sollte, sind unwirksam. Und wenn es dem Mieter gefällt, kann er die Wände grün-blau-gelb gepunktet gestalten. Zu fragen ist allerdings, was ist denn am Ende der Mietzeit? In welchem Zustand hat der Mieter das Mietobjekt zurückzugeben? Befindet sich das Mietobjekt, welches grell und bunt bemalt ist, in einem vertragsgerechten Zustand? Auch wenn der Mieter keine Schönheitsreparaturen ausführen muss, weil zum Beispiel keine rechtswirksame Vereinbarung im Mietvertrag vereinbart wurde, kommt hier ein Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz in Betracht. Hierzu gibt es auch eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs. Mieter dürfen keine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung nach dem Ende des Mietverhältnisses nicht in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgeben. Die Begründung des BGH hierzu lautet, dass dies von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert werden würde. Der Mieter würde hier nicht auf das Interesse des Vermieters an einer baldigen Weitervermietung Rücksicht nehmen. Er verletzt damit seine vertraglichen Nebenpflichten. Der Mieter ist verpflichtet, ungewöhnliche Dekorationen

vor der Rückgabe zu beseitigen. Damit stellt sich jedoch auch die Frage, was ist eine ungewöhnliche Dekoration. Hierzu gibt es umfängliche Rechtsprechung. Bei kräftigen und grellen Farbtönen dürfte ein Schadensersatzanspruch begründet sein. Von einem (noch) vertragsgemäßen Zustand ist dann auszugehen, wenn etwa die Decke mit einem pastellfarbenen gelb gestrichen wurde. Durch diesen Farbton würde die Weitervermietung nicht erschwert. Eigenwillige Dekorationen führen grundsätzlich auch zu einem Schadensersatzanspruch. Unwirksam wäre jedoch eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter verpflichtet ist, bei Rückgabe das Mietobjekt weiß gestrichen zurückzugeben. Hier besteht lediglich ein Anspruch auf eine helle neutrale Farbwahl, die eine Weitervermietung nicht erschweren würde.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass der Schadensersatzanspruch in Geld sofort besteht. Der Vermieter muss dem Mieter keine Nachfrist zur Beseitigung setzen. Anhand der durchaus differenzierten Rechtsprechung kann nicht immer genau gesagt werden, wann ein Mieter – trotz fehlender Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen – zum Schadensersatz verpflichtet ist. Hierzu sollte man sich rechtlich beraten lassen. In jedem Fall ist zu empfehlen, dass Vermieter und Mieter sowohl bei Beginn als auch beim Auszug ein Übergabeprotokoll

fertigen, in dem der Zustand des Mietobjektes genau beschrieben ist.

Sie haben Fragen zu diesem oder einem anderen Thema rund um Ihr privates Eigentum? Die Rechtsanwälte und Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Haus & Grund Frankfurt am Main helfen gerne.

**Rechtsanwalt Nikolaus Jung**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Geschäftsführer



Haus & Grund  
Frankfurt am Main e. V.  
Grüneburgweg 64  
60322 Frankfurt am Main  
Telefon: (0 69) 95 92 91-0  
E-Mail: [beratung@haus-grund.org](mailto:beratung@haus-grund.org)  
Web: [www.haus-grund.org](http://www.haus-grund.org)



**Haus & Grund**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Frankfurt am Main