

Farbwahlklausel im Mietvertrag

Bei Rückgabe der Wohnung muss sich der Mieter an festgelegte Farbtöne von Holzteilen halten

Gemäß dem 1996 geschlossenen Mietvertrag waren die Mieter dazu verpflichtet, vor dem Auszug aus der Wohnung Schönheitsreparaturen durchzuführen. Farblos lackierte Holzteile sollten genau so bleiben. "Farbig gestrichene" Holzteile (die Türen z.B.) sollten in Weiß oder anderen hellen Farbtönen gestrichen werden.

2006 zogen die Mieter aus, ohne die Wohnung zu renovieren. Sie hielten die betreffenden Vertragsklauseln für unwirksam. Der Vermieter forderte von ihnen 7.400 Euro für Schönheitsreparaturen. Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof entschied: Die vertraglichen Regelungen schränkten Mieter nicht unangemessen ein (VIII ZR 283/07).

Die Klauseln machten den Mietern keine Vorschriften, wie sie die Räume während der Mietzeit zu gestalten hätten. Vielmehr gehe es um die Rückgabe der Wohnung nach dem Ende des Mietverhältnisses. Mit dem Auszug entfalle das Interesse des Mieters daran, die Räume entsprechend seinen ästhetischen Vorstellungen zu gestalten.

Der Vermieter dagegen wolle die Wohnung wieder vermieten und in einer Dekoration zurückbekommen, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert werde. Dieses berechnete Interesse müssten Mieter berücksichtigen. Die strittige Farbwahlklausel lege den Mieter nicht auf einen bestimmten Farbton fest, sondern gebe ihm eine Bandbreite vor (neutrale, helle, deckende Farben), die zu den meisten Einrichtungsstilen passe. Das gehe in Ordnung.

Dass den Mietern in Bezug auf transparent lackierte Holzteile kein Gestaltungsspielraum eingeräumt werde, sei ebenfalls korrekt. Denn bei transparenter Lasur oder Lackierung könne man (anders als beim deckenden Farbanstrich) den Farbton nur durch Abschleifen verändern. Das sei ein Eingriff in die Substanz, der dem Mieter zu Recht verwehrt bleibe.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/farbwahlklausel-im-mietvertrag>