

MIETRECHT – Rechtsanwalt Stapf, Mannheim

Mietrecht – Mieter muss Wände nicht weiß streichen

Nachdem der BGH entschieden hat, dass eine Farbvorgabe im Mietvertrag unwirksam ist, dh dem Mieter nicht vorgeschrieben werden darf, die Wände während der Mietzeit nicht in bunten Farben zu streichen, geht das Gericht nun einen Schritt weiter.

Eine Wohnung muss beim Auszug nicht komplett weiß gestrichen sein. Im konkreten Fall hatte der Vermieter eine Übergabe der Wohnung mit komplett weißen Wänden verlangt. Gegen bunte Wände während der Mietzeit hatte er nichts einzuwenden.

Der BGH hat entschieden, dass auch dies zu weit geht. Laut dem Gericht ist es für den Vermieter allein entscheidend, dass er eine freiwerdende Wohnung rasch wieder vermieten kann. Dafür sind weiße Wände nicht erforderlich, "weil auch eine Dekoration in anderen dezenteren Farbtönen eine Weitervermietung nicht erschwert".

Für den Mieter dagegen ist ein "gewisser Spielraum" von hohem Interesse. Sein Recht auf eine farbliche Gestaltung nach seinen Vorstellungen wäre dann eingeschränkt, wenn er beim Auszug die Wohnung wieder weiß streichen müsste.

Dieses Urteil schreibt die Rechtsprechung des 8. Senates fort, die besagt, dass während der Mietzeit die Farbe der eigenen vier Wände allein Sache des Mieters ist. Für den Vermieter ist das wichtig. Sind unzulässige Farbvorgaben in einem Formularmietvertrag enthalten, so muss der Mieter überhaupt nicht streichen.

Andererseits muss der Vermieter grelle Farben beim Auszug des Mieters weiter nicht akzeptieren. Das Gericht spricht von dezenteren Farbtönen.

Aktenzeichen: BGH VIII ZR 198/10