



**Schönheitsreparaturen - Auch die Vorgabe der Farbwahl  
für den Innenanstrich von Türen und Fenstern  
führt zur Unwirksamkeit  
- News vom 01.04.2010 -**

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen fortgeführt und Stellung genommen zur Frage der Wirksamkeit einer Klausel, mit der einem Mieter für den Innenanstrich von Fenstern und Türen eine verbindliche Vorgabe hinsichtlich der zulässigen Farben des Anstrichs gemacht worden sind.

( Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.01.2010, VIII ZR 50/09 )

**Sachverhalt:**

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag. In dem Mietvertrag war eine Formulklausel enthalten, nach welcher die beklagte Mieterin die Schönheitsreparaturen durchzuführen hatte. U. a. hieß es: „Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren und Fenster und der Außentüren von innen ...“.

**BERLIN**  
KNAACKSTRASSE 22/24  
(AM WASSERTURM)  
10405 BERLIN  
FON 030 / 48 48 82 - 0  
FAX 030 / 48 48 82 48  
BERLIN@RKKM.DE

**HAMBURG**  
HEUBERGREDDER 12  
22297 HAMBURG  
FON 040 / 521 08 70 0  
FAX 040 / 521 08 70 10  
HAMBURG@RKKM.DE

**BRANDENBURG (HAVEL)**  
KIRCHHOFSTRASSE 17  
(VILLA REICHSTEIN)  
14776 BRANDENBURG  
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0  
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5  
BRANDENBURG@RKKM.DE

**DRESDEN**  
ROQUETTESTRASSE 55  
01157 DRESDEN  
FON 0351 / 4 40 06 30  
FAX 0351 / 4 40 06 3  
dresden@rkkm.de

**RECHTSANWÄLTE \***

**OLIVER KISPERT LL.M.<sup>1</sup>**

**TILO KRAUSE<sup>2, 3</sup>**

**SEBASTIAN WEISS<sup>4</sup>**

**DIERK MEINRENKEN<sup>5</sup>**

**JÖRN FRANZ<sup>6</sup>**

**JAN HARTMANN**

**THORSTEN KRULL**

Dr. Giorgio Reinheldt<sup>7</sup>

Dr. Uwe Mosig<sup>8</sup>

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

**STEUERBERATER**

**JEAN-PAUL WENDORFF**

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

**FACHANWÄLTE**

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

In einer Anlage zum Mietvertrag hieß es ferner:

„Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen, ausgenommen Kunststoff-, Aluminium- und Dachfenster sowie fertig beschichtete Türblätter nur weiß zu lackieren ...“

Die Vermieterin verlangte nach Beendigung des Mietverhältnisses die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Nachdem die Mieterin diesem Verlangen nicht nachgekommen war, begehrte sie Schadenersatz. Die von ihr erhobene Klage hat das Amtsgericht abgewiesen. Die daraufhin eingelegte Berufung blieb ohne Erfolg.

#### **Entscheidung:**

Auch die daraufhin eingelegte Revision war nicht erfolgreich. Der Bundesgerichtshof vertrat die Auffassung, dass der Mieter durch eine Formulklausel, die ihn zu Durchführung von Schönheitsreparaturen in einer bestimmten Farbe verpflichtet, auch dann unangemessen benachteiligt, wenn diese Farbvorgabe lediglich den Anstrich der Innentüren sowie die Innenseiten der Fenster und der Außentür betrifft. Ebenso wie bei der Vorgabe des Anstriches von Wänden und Decken (vgl. BGH Urteil vom 18.02.2009, VIII ZR 166/08; Grundeigentum 2009, 574) greife der Vermieter bei Verwendung einer derartigen Klausel in die Gestaltung des persönlichen Lebensbereiches des Mieters ein, ohne dass hierfür ein anerkanntes Interesse bestünde.

#### **Fazit:**

Mit der Entscheidung vom 20.01.2010 setzt der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln, die eine Farbvorgabe während des Mietverhältnisses enthalten, fort. Zu beachten ist, dass diese Unwirksamkeit nur für solche Klauseln angenommen wird, denen eine Farbvorgabe auch für die Durchführung von Schönheitsreparaturen zu entnehmen ist, die während des Mietverhältnisses erforderlich werden. Für den Zeitraum der Durchführung des Mietverhält-

nisses spricht der Bundesgerichtshof dem Vermieter ein schützenswertes Interesse an der Entscheidung über die Gestaltung der Renovierung der Wohnung im Inneren ab. Schützenswerte Interessen sollen erst zum Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung entstehen. Vor diesem Hintergrund geht der Bundesgerichtshof offenbar von der Wirksamkeit solcher Schönheitsreparaturklauseln aus, die den Anstrich in neutralen, hellen, deckenden Farben auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe beschränken (vgl. BGH, Urteil 18.06.2008, VIII ZR 224/07; Grundeigentum 2008, 1045).

**Jan Hartmann**

Rechtsanwalt