

Farbwahlklausel: «Weiß» gilt nicht

Pressemitteilung von: **HausverwalterSuche.de – S. Wimmer Internetdienste**

Datum: **30.09.2009 – 11:23 Uhr**

Rubrik: **Recht**



(fair-NEWS) – Vermieter sollten genau überlegen, auf welche Weise sie die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen auf ihre Mieter übertragen. Der BGH (Bundesgerichtshof, Karlsruhe) hat jetzt die Formulierung «Weiß» der Decken und Oberwände für unwirksam erklärt – mit der Folge, dass der Mieter beim Auszug nicht zum Streichen und Ausführen anderer Schönheitsreparaturen wie Tapezieren verpflichtet ist.

Aus der Pressemitteilung des BGH:

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin. Nach § 3 Abs. 6 des Formularmietvertrages waren die Beklagten zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. In der Klausel ist bestimmt:

"Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:

Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weiß» der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände."

Mit der Klage hat der Kläger nach Beendigung des Mietverhältnisses unter anderem Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen bzw. Beschädigung der Mietsache begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage teilweise stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Zahlungsklage wegen unterlassener Schönheitsreparaturen abgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Klausel unwirksam ist und daher ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht besteht. Der Senat hat seine Rechtsprechung fortgeführt, nach der eine Klausel, welche den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 BGB unwirksam ist, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist. Eine derartige Klausel benachteiligt den Mieter regelmäßig deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während des Mietverhältnisses zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht. So verhielt es sich auch in dem hier zu entscheidenden Fall, weil die Klausel sich nicht auf eine bloße Endrenovierungspflicht des Mieters beschränkt. Für ein

anerkanntes Interesse des Vermieters an einem Wand- und Deckenanstrich allein in der Farbe weiß – etwa wegen einer andernfalls drohenden Substanzverletzung – bot der revisionsrechtlich zu berücksichtigende Sachvortrag des Klägers keinen Anhalt.

Das Berufungsgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, dass es jedenfalls nicht fern liegt, unter dem Begriff "weißen" nicht lediglich ein Synonym für streichen, sondern auch einen Anstrich in weißer Farbe zu verstehen. Lässt die Klausel somit auch diese Auslegung zu, so ist sie gemäß § 305c Abs. 2 BGB in dieser dem Mieter günstigsten, weil zur Unwirksamkeit der Klausel führenden Auslegung zugrunde zu legen.

Urteil vom 23. September 2009 – VIII ZR 344/08

AG Schöneberg – Urteil vom 31. Januar 2007 – 5a C 59/06

LG Berlin – Urteil vom 11. November 2008 – 63 S 64/07

Karlsruhe, den 23. September 2009

· Homepage: www.hausverwaltersuche.de

· **Kontakt**

HausverwalterSuche.de – S. Wimmer Internetdienste
Königsallee 2
41747 Viersen
Deutschland
Telefon: 049 (0)21 62–35 60 88

· **Pressekontakt**

HausverwalterSuche.de
z. H. Klaus P. Lewohn
S. Wimmer Internetdienste
Königsallee 2
D–41747 Viersen
Tel. 049 – (0)2162–356088
Fax 049 – (0)2162–356089

· **Unternehmensinfo**

Mit HausverwalterSuche.de finden interessierte Eigentümer von Immobilien die zu ihnen und ihrer Immobilie passende Hausverwaltung.

Darüber hinaus bietet das Portal die Möglichkeit, sofort und online konkrete Preisangebote über die zu erwartende Höhe der Kosten für das Verwalterhonorar der entsprechenden Hausverwalter zu erstellen. Die Angebote sind sofort am Bildschirm sichtbar und werden zeitgleich per Email an die Immobilien–Eigentümer gesandt. Dadurch wird der Eigentümer in die Lage versetzt, direkt und bequem Preisvergleiche anzustellen. Er soll die Kosten für seine Verwaltung rechtzeitig kennen und aus verschiedenen Angeboten auswählen können.

Es kann sich dabei entweder um die WEG–Verwaltung (nach dem Wohnungseigentumsgesetz) von Eigentumswohnungen für eine Eigentümergemeinschaft handeln oder auch um die Mietverwaltung für vermietete Häuser mit Wohnungen, Ladenlokalen, Büros etc. HausverwalterSuche.de bietet verschiedene Features; u. a. "On–The–Fly" erstellte und damit stets aktuelle Statistiken und Informationsseiten über das Preisgefüge der Hausverwaltungsbranche auf der Grundlage von mehreren Tausend erstellten Angeboten.

Für Hausverwalter bietet die Teilnahme eine ebenso preiswerte wie effektive Möglichkeit der Neukundenwerbung. Die teilnehmenden Hausverwaltungen erhalten die Kontaktdaten der Interessenten für ihre Akquise. Durch diese Art der Akquisition lässt sich der Verwaltungsbestand einer Hausverwaltung auf innovative Weise ausbauen.

Aktuelle **fair-NEWS**-Nachrichten – in Zusammenarbeit mit HausverwalterSuche.de.

Der **Link** zu dieser Meldung: <http://24pr.de/u/rdzu>