



Schadenersatz des Mieters trotz nichtiger Schönheitsreparaturklausel

04.01.2021 Fachinformation

Das Landgericht Wuppertal hat durch Urteil vom 16. Juli 2020 (Az.: 9 S 18/20, ZMR 2020/962 f.) zu der Frage entschieden, ob dem Vermieter Schadenersatzansprüche gegenüber einem Mieter zustehen, auch wenn die im Mietvertrag verwendete Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist.

In dem 2005 bis 2017 dauernden Mietverhältnis war die Wohnung vollständig renoviert, mit Raufaser versehen übergeben worden. Im Mietvertrag war die Klausel enthalten, dass die Wohnung mit weiß gestrichenen Wänden zurückzugeben sei. Dies führte zur Unwirksamkeit der im Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklausel.

Bei der Rückgabe der Wohnung waren zahlreiche Wände in kräftigen (Latex-) Farben dekoriert. Außerdem waren Dübellöcher nicht ordnungsgemäß beseitigt worden. Zumindest waren sie nicht verschlossen worden. Insgesamt soll es sich um mehr als 100 Dübellöcher gehandelt haben.

Der Vermieter setzte eine Nachfrist zur Beseitigung dieser Schäden. Die Mieter führten keine Arbeiten mehr aus. Der Vermieter führte im Rahmen der Ersatzvornahme die Arbeiten durch und setzte die entstehenden Kosten von der Kautions ab. Die Mieter verlangten die Auszahlung der gesamten Kautions sowie noch anderer offener Forderungen und eines Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung.

Das Landgericht Wuppertal kommt zu dem Ergebnis, dass ein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions des Mieters nicht mehr besteht. Der Vermieter war berechtigt, die Kosten für die Beseitigung der oben angeführten Schäden als Schadenersatz abzusetzen.

Dadurch, dass die Mieter in der Küche die Tapete mit Heißkleberpunkten versehen hatten, die verursachten Dübellöcher nicht verschlossen und die von ihnen angebrachten kräftigen Latexfarben an verschiedenen Wänden nicht beseitigt hatten, haben sie sich schadenersatzpflichtig gemacht.

Zwar gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, Befestigungen mittels Dübeln vorzunehmen. Doch sind diese bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen. Im vorliegenden Fall waren rund 126 Dübellöcher registriert worden, was ungewöhnlich viel ist.

Zwar durften die Mieter die Wohnung während der Mietzeit so dekorieren, wie es ihrem Geschmack entsprach. Allerdings waren sie verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung so herzurichten, dass normale Schönheitsreparaturen ausgereicht hätten.

Sie waren hier nicht verpflichtet, die normalen Schönheitsreparaturen durchzuführen, denn die entsprechende Klausel im formularmäßigen Mietvertrag war als unangemessen im Sinne des § 307 BGB anzusehen und deshalb unwirksam. In der Verpflichtung, eine Wohnung „weiß gestrichen“ zurückzugeben, liegt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine sog. unwirksame Farbwahlklausel.

Download: Urteil Landgericht Wuppertal vom 16. Juli 2020

