

SCHADENERSATZANSPRUCH DES VERMIETERS BEI EIGENWILLIGEN SCHÖNHEITSREPARATUREN DURCH DEN MIETER

02.10.2008 Fachinformation

Das AG Schöneberg hat einem Vermieter einen Schadenersatzanspruch gegen den Mieter zugesprochen, der zum Ende des Mietverhältnisses eigenwillige Schönheitsreparaturen durchgeführt hatte. Diese bestanden darin, dass Wolken als Deckenbemalung und unterschiedliche Maltechniken und Farben (Terrakotta und Maisfarbe) hinterlassen wurden. Im zu entscheidenden Fall hatte der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen. Bei Auszug hinterließ der Mieter das Bad mit blauen Wölkchen an der Decke, die sich auch nicht deckend überstreichen ließen und in einem Zimmer wurde die Wand teils weiß, teils terrakotta gestrichen, was nach Auffassung des Gerichtes vom Vermieter nicht hinzunehmen war, sodass ein Schadenersatzanspruch bejaht wurde. Das Gericht hat einen Schadenersatzanspruch für das Bad zugesprochen, da das reine nicht dauerhaft deckende Überstreichen der mit Wolken bemalten Decke eine Beschädigung der Mietsache darstelle. Sofern ein Mieter eine Decke mit Wolkenbildern verziere, habe er bei der Rückgabe dafür Sorge zu tragen, dass diese sachgerecht deckend überstrichen werden. Das Gericht hielt es auch für unerheblich, dass die Badezimmerdecke im Abnahmeprotokoll zunächst nicht beanstandet wurde, da sich erst im Nachhinein herausstellte, dass beim vollständigen Austrocknen der Farbe eine Deckung nicht erfolgt ist. Des Weiteren wurde ein Schadenersatzanspruch für den terrakottafarbenen Anstrich zugesprochen, da ein derartiger Anstrich nicht als orts- und zeitüblich angesehen werden könne. Auch der in einem anderen Zimmer vorhandene maisfarbene Anstrich führte zu einem Schadenersatzanspruch, da auch diese Farbe für den Vermieter nicht hinzunehmen sei. Anmerkung des BBU: Grundsätzlich kann jeder Mieter während der Mietzeit die Räume so gestalten, wie er es für richtig hält. Sofern jedoch das Mietverhältnis beendet wird, hat der Mieter die Schönheitsreparaturen, sofern sie wirksam übertragen sind, dergestalt vorzunehmen, dass eine Weitervermietung möglich ist, sodass übliche helle Farben verwandt werden müssen. Dabei ist auf einen durchschnittlichen Geschmack zur Zeit der Rückgabe der Mietsache abzustellen. Allein die Verwendung von Tapeten mit floralem Muster ist noch nicht zum Schadenersatz verpflichtend, wenn die Tapete farblich unaufdringlich ist. Darüber hinaus kann aber auch nicht verlangt werden, dass die Räume grundsätzlich mit weißer Farbe zurückzulassen sind. Wolken an der Decke, terrakotta- und maisfarbene Wände werden jedoch von den Gerichten nicht als ordnungsgemäß angesehen. Die Entscheidungsgründe liegen im Internetangebot des BBU zum Download bereit. Urteil des AG Schöneberg vom 06.09.2007

Downloads

1F18E_1808%20schadenersatz

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/schadenersatzanspruch-des-vermieters-bei-eigenwilligen-schoenheitsreparaturen-durch-den-mieter>