

► Wohnraummiete

Farbige Wände in der Mietwohnung sind nicht immer ein Schaden

| Farbige Wände (auch in Form von Fototapeten) sind nicht als Beschädigung anzusehen, wenn die Wohnung in einer nicht neutralen Dekoration an den Mieter übergeben wurde (LG Oldenburg 18.2.21, 4 S 2/21, Abruf-Nr. 224219). |

Das LG hat die Entscheidung des AG (Oldenburg, 7 C 7015/20) bestätigt und die Schadenersatzklage des Vermieters abgewiesen. Zwar sei ein Schadenersatz gemäß § 535, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB denkbar, wenn der Vermieter eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung mit einem farbigen Anstrich zurückgebe. Da die Wohnung bei der Übernahme durch den Mieter allerdings zumindest zweifarbig gestrichene Wände hatte, durfte er davon ausgehen, dass auch er die Räumlichkeiten nicht in einem „neutralen“ Zustand zurückgeben musste. Daher fehle es an einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters. Darüber hinaus sei der verlangte „neutrale“ Zustand treuwidrig, weil der Vermieter so mehr begehre, als er ursprünglich bei Übergabe der Wohnung hatte.

Beachten Sie | Die Ansicht des LG entspricht der BGH-Rechtsprechung. Der BGH hatte bereits in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat, die Wohnung in einer solchen Farbgestaltung zurückzubekommen, die eine Weitervermietung leicht ermöglicht (BGH 22.2.12, VIII ZR 205/11; 14.12.10, VIII ZR 218/10; 18.6.08, VIII ZR 224/07). Sind die Mieträume jedoch nicht neutral übergeben worden, besteht auch kein Schaden des Vermieters (BGH 6.11.13, VIII ZR 416/12, Abruf-Nr. 133589).

PRAXISTIPP | Beabsichtigt der Vermieter, dass sein Mieter die Wohnung bei Mietvertragsende in einer neutralen Dekoration zurückgibt, muss er dafür sorgen, dass die Räume bei Einzug des Mieters auch neutral gestrichen oder tapeziert sind. Das sollte zu Beweis Zwecken in einem Übergabeprotokoll dokumentiert werden.

► Wohnraummiete

Wohnung samt Einbauten weitervermietet: kein Schadenersatz vom Vormieter

| Sieht der Vermieter davon ab, gegen seinen Willen zurückgelassene Einbauten des scheidenden Wohnungsmieters (hier u. a.: Badewannenglasaufsatz, Einbauschränk, Laminatboden) auszubauen und vermietet er die Wohnung mitsamt den Einbauten an einen Nachmieter, steht ihm nach §§ 280, 249 BGB gegen den Vormieter nicht ohne Weiteres Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der fiktiven Rückbaukosten zu (LG Berlin 21.6.21, 64 S 219/20, Abruf-Nr. 224220). |

Anlässlich der Rückgabe der Wohnung einigten sich die Mietvertragsparteien darauf, dass der Mieter nicht zum Rückbau verpflichtet ist, wenn und soweit er die Mieträume komplett streicht. So geschah es. Nach Auszug des Mieters



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 224219

Ursprünglicher
Zustand maßgeblich

Kein Schaden des
Vermieters



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 224220

Bei Neuanstrich
kein Rückbau