Renovierungs-ABC

Inhalt

1 **Rechtsprechungsübersicht zu einzelnen Renovierungsfragen** 1

1 Rechtsprechungsübersicht zu einzelnen Renovierungsfragen

Anstrichsart

- **Kreidende Farbe**: Verwendet der Mieter eine kreidende Farbe, stellt dies keine ordnungsgemäße Renovierung dar.

  LG Bonn, Urteil vom 15. 10. 2001, 6 S 237 / 01, WM 2001 S. 631

- **Lasurtechnik**: Entscheidet sich der Mieter einer **unrenoviert** übernommenen Wohnung, die Wände mittels einer Lasurtechnik zu bearbeiten, ist er nicht verpflichtet, die Mieträume bei Mietende in einen tapezierfähigen Zustand zu versetzen.

  LG Mannheim, Urteil vom 27. 11. 2002, 4 S 216 / 01, NZM 2003, S. 511

- **Leimfarbe**: Verwendet der Mieter - ohne zur Renovierung verpflichtet zu sein - eine Leimfarbe für den Innenanstrich, erwächst dem Vermieter hieraus nur dann ein Schaden, wenn der Wohnungszustand dadurch schlechter wird als ein unrenovierter Zustand wäre.

  LG Köln, Beschluss vom 26. 1. 2005, 1 S 106 / 04, WM 2007 S. 125

- **Naturholz**: Sind Fenster oder Türen aus Naturholz mit Klarlack behandelt, darf der Mieter diese nicht mit farbigem Lack überstreichen.

  LG Aachen, Urteil vom 17. 10. 1996, 6 S 90 / 96, WM 1998 S. 596

Aufkleber

- Vom Mieter selbst angebrachte Aufkleber müssen **rückstandslos** entfernt werden.

  AG Hannoversch-Münden, Urteil vom 3. 7. 1997, 3 C 257 / 96, WM 1998 S. 250

Dielen

- Das **Streichen** der Dielen gehört nicht zu den Schönheitsreparaturen, wenn die Wohnung mit einem Fußbodenbelag vermietet worden war.

  LG Berlin, Urteil vom 12. 9. 1996, GE 1996 S. 1183

Dübellöcher

- **Üblicher Umfang**: Ist die Wohnung nicht renovierungsbedürftig und hat der Mieter Dübellöcher lediglich im üblichen Umfang gebohrt (z. B. für Spiegel, Konsole und Handtuchhalter), muss er diese nicht entfernen.

  OLG Frankfurt / M., Urteil vom 19. 12. 1991, 6 U 108 / 90, WM 1992 S. 56

- **Übermaß**: Das Anbringen der Dübellöcher ist dann eine Pflichtverletzung, wenn es in ungewöhnlichem Ausmaß oder erkennbar ohne Rücksicht auf die Belange des Vermieters durchgeführt wird. Die Löcher müssen daher so weit wie möglich in die Fugen eingebracht werden.

  LG Berlin, Urteil vom 10. 1. 2002, 61 S 124 / 01, GE 2002 S. 261

- **Übermaß**: Hat der Mieter Dübellöcher im Übermaß angebracht, kann dadurch die Renovierung der entsprechenden **Wandflächen** notwendig werden.

  OLG Düsseldorf, Urteil vom 3. 3. 1994, 10 U 133 / 93, NJW-RR 1994 S. 780

- **Übermaß**: Bohrt der Mieter übermäßig viele Dübellöcher in die Badezimmerwandfliesen, muss er für den Schaden aufkommen. In diesem Zusammenhang ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine große Anzahl **Ersatzfliesen** vorzuhalten.

  LG Göttingen, Urteil vom 12. 10. 1988, 5 S 106 / 88, WM 1990 S. 199

Farbwahl

- **Allgemein**: Eine Formularvertragsklausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in »neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen«, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter **im Laufe des Mietverhältnisses** vorzunehmen hat.

  BGH, Urteil vom 18. 6. 2008, VIII ZR 224 / 07, WM 2008 S. 472

- **Allgemein**: Soweit sich die Verpflichtung, die Schönheitsreparaturen in »neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen« auf den Zeitpunkt der **Rückgabe** der Wohnung bezieht, liegt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Denn hierdurch wird er nicht auf eine spezielle Dekorationsweise festgelegt. Vielmehr wird ihm eine gewisse **Bandbreite**

vorgegeben, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist.

BGH a. a. O.

- **Allgemein**: Grundsätzlich ist der Mieter in der geschmacklichen Ausgestaltung der Mieträume zwar weitgehend frei; er darf dabei aber nicht die **Grenzen des normalen Geschmacks** in einer Weise überschreiten, dass eine Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist.

  KG Berlin, Urteil vom 9. 6. 2005, 8 U 211 / 04, NZM 2005 S. 663

- **Allgemein**: Der Vermieter muss **kräftige Farbtöne** (hier: rot, blau, moosgrün) ebenso wenig hinnehmen wie gelb gestrichene und großflächig mit einem zweifarbig braunen Muster versehene Wände.KG Berlin a. a. O.

- Die Formularvertragsklausel, die den Mieter verpflichtet, die zur Renovierung notwendige **Farbe** sich vom **Vermieter vorgeben** zu lassen und die Farbe **im Malerfachgeschäft** zu kaufen, ist unwirksam.

  LG Köln, Beschluss vom 26. 1. 2005, 1 S 106 / 04, WM 2007 S. 125

- **Elfenbeinfarbig**: Wenn Türen und Fenster nicht mit einer rein weißen Farbe, sondern mit **elfenbeinfarbigem Lack** gestrichen werden, ist dagegen nichts auszusetzen.

  AG Weißenburg i. Bay., Urteil vom 30. 5. 2001, 2 C 0114 / 00, WM 2003 S. 355

- **Grau**: Werden vom Mieter zuvor weiß lackierte **Rollladenkästen** grau überlackiert, überschreitet er damit noch **nicht** die Grenzen des **normalen Geschmacks**.

  LG Aachen, Urteil vom 17. 10. 1996, 6 S 90 / 96, WM 1998 S. 596

- **Lindgrün**: Ein lindgrüner Anstrich stellt keine ordnungsgemäße Renovierung dar.

  LG Berlin, Urteil vom 21. 8. 2001, 64 S 135 / 01, NZM 2002 S. 120

- **Pastellfarben**: Eine **hellblaue** Farbe kann noch zu den Pastellfarben gerechnet werden, die durchaus den Rahmen des allgemein Üblichen treffen.

  KG Berlin, Urteil vom 9. 6. 2005, 8 U 211 / 04, NZM 2005 S. 663

- **Weiß-Streich-Klausel**: Eine Formularklausel, die den Mieter verpflichtet, Fenster, Türen und Decken bei Auszug »weiß «zu streichen, ist **unwirksam**.

  LG Berlin, Urteil vom 10. 1. 2006, 64 S 394 / 05, GE 2006 S. 1039

- **Weiß-Streich-Klausel**: Eine Schönheitsreparaturklausel, nach der der Anstrich der Decken und Oberwände in **weißer Farbe vorgeschrieben** ist, ist **wirksam**! Unterschreibt der Mieter ein Wohnungsrückgabeprotokoll, in dem festgehalten ist, die Decken seien weiß zu streichen, stellt das ein deklaratorisches **Schuldanerkenntnis** zur Vornahme der Schönheitsreparaturen in dem festgehaltenen Umfang dar.

  LG Berlin, Beschluss vom 6. 11. 2006, 67 S 392 / 06, GE 2006 S. 1615

- **Weiß-Streich-Klausel**: Durch Formularvertrag kann dem Mieter nicht wirksam aufgegeben werden, dass er bei seinem Auszug die Räume »weiß gestrichen «zurückzugeben hat.

  LG Lübeck, Urteil vom 21. 11. 2000, 14 S 221 / 00, NZM 2002 S. 485

Keller

(Nebenräume)

Klebereste

(Aufkleber, Teppichboden)

Lackanstriche

(Anstrichart, Farbwahl)

Nebenräume

- **Keller**: Eine Renovierung von Kellerräumen kommt nur in Betracht, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Ist dies der Fall, gelten für diese Räume nicht die üblichen Renovierungsfristen.

  LG Darmstadt, Urteil vom 24. 10. 1986, 17 S 11 / 86, WM 1987 S. 315

- **Keller**: Auch wenn der Mieter ein Einfamilienhaus gemietet hat, kommt eine Renovierungspflicht für die Kellerräume nur in Betracht, wenn dies ausdrücklich vereinbart worden ist.

  AG Langen, Urteil vom 6. 11. 1996, 2 C 138 / 96, WM 1997 S. 40

Nikotinablagerungen

- »**Normalraucher**«: Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum muss der Mieter nur dann entfernen, wenn er zur Renovierung wirksam verpflichtet wurde. Ist er es nicht, weil zum Beispiel die Renovierungsvereinbarung unwirksam ist, kommt ein **Schadensersatzanspruch** des Vermieters für die Beseitigung der Nikotinrückstände **nicht** in Betracht.

  BGH, Urteil vom 28. 6. 2006, VIII ZR 124 / 05, WM 2006 S. 513

- »**Exzessivraucher**«: Rauchen in einer Mietwohnung geht über den »vertragsgemäßen Gebrauch« hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf dadurch bereits vorzeitig entsteht.

  BGH, Urteil vom 5. 3. 2008, VIII ZR 37 / 07, WM 2008 S. 213

Parkett

- Das **Abschleifen und Versiegeln** des Parketts ist keine Schönheitsreparatur.

  LG Osnabrück, Urteil vom 6. 6. 2001, 1 S 1099 / 00, WM 2001 S. 438

- Das **Abschleifen und Neuversiegeln** des Parkettfußbodens stellt keine typische Schönheitsreparaturmaßnahme dar und kann deshalb nicht formularmäßig auf den Mieter überwälzt werden.

  LG Berlin, Urteil vom 9. 5. 1996, 62 S 394 / 95, NJWE-MitR 1996 S. 266

Rau- oder Reibeputz

- Hatte der Mieter an den Wänden der Wohnung Rau- oder Reibeputz angebracht, muss er diesen bei Rückgabe der Mietsache wieder **entfernen**.

  LG Berlin, Urteil vom 28. 3. 1995, GE 1995 S. 815

Silikonfugen

- Die notwendige Erneuerung von Silikonfugen (z. B. an der Badewanne) fällt **nicht** unter die Schönheitsreparaturen.

  AG Köln, Urteil vom 18. 11. 1994, 221 C 156 / 94

Styroporverkleidung

- Der Mieter ist im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs grundsätzlich berechtigt, Styroporplatten an den Decken anzubringen. Er ist jedoch verpflichtet, diese **bei Mietende** zu **entfernen**.

  AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 5. 6. 2001, 19 C 39 / 01, GE 2001 S. 994

- Wegen der besonderen Gefahren im **Brandfall** kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die von ihm angebrachte Styroporverkleidung noch vor Mietende entfernt.

  LG Bad Kreuznach, Urteil vom 16. 5. 1989, 1 S 31 / 89, WM 1990 S. 292

Tapete

- **Allgemein**: Waren die Mieträume **bei Einzug nicht tapeziert**, muss der Mieter bei Mietende nicht tapezieren.

  KG Berlin, Urteil vom 24. 4. 2003, 12 u 275 / 01, GE 2003 S. 952

- **Allgemein**: Eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen **Tapeten zu beseitigen**, ist **unwirksam**.

  BGH, Urteil vom 5. 4. 2006, VIII ZR 152 / 05, WM 2006 S. 308

- **Bordüre**: Das Kleben einer Bordüre mit Harry-Potter-Motiven im **Kinderzimmer** hält sich im Rahmen des zu Wohnzwecken **Üblichen** und ist vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt.

  LG Berlin, Beschluss vom 26. 5. 2005, 62 S 87 / 05, GE 2005 S. 867

- **Mustertapete**: Zur ordnungsgemäßen Renovierung muss der Mieter keine Raufaser- oder Strukturtapete verwenden. Er kann auch Tapeten mit **floralem Muster** verwenden, wenn diese »farblich unaufdringlich «und vom Muster her »zurückhaltend« gestaltet sind.

  LG Berlin, Urteil vom 5. 1. 2007, 65 S 224 / 06, GE 2007 S. 519

- **Mustertapete**: Das **Überstreichen** von Mustertapeten ist allenfalls während des Mietverhältnisses erlaubt. Bei Mietende müsste folglich neu tapeziert werden.

  LG Berlin, Urteil vom 20. 12. 1990, GE 1991 S. 573

- **Raufasertapete**: Die Renovierung ist **fachgerecht**, wenn eine Raufasertapete neu gestrichen zurückgegeben wird. Raufasertapeten vertragen üblicherweise **drei Anstriche** und mehr.

  AG Münster, Urteil vom 19. 3. 1998, 49 C 774 / 97, WM 1998 S. 569

- Die Anbringung einer **Raufasertapete im Bad** kann ungeeignet sein, weil sie wegen der rauen Oberfläche in Nassräumen besonders schimmelpilzanfällig ist.

  LG Hamburg, Beschluss vom 22. 5. 1989, 7 T 57 / 89, WM 1991 S. 29

Teppichboden

- Die Vertragsklausel »Der Mieter hat Teppichböden bei Auszug von einer Fachfirma reinigen zu lassen« ist lediglich im Hinblick auf die einzuschaltende »**Fachfirma**« unwirksam. Zur Teppichbodenreinigung selbst bleibt der Mieter verpflichtet.

  OLG Stuttgart, Rechtsentscheid vom 19. 8. 1993, 8 REMiet 2 / 92, WM 1993 S. 528

- Der **Verschleiß** des Teppichbodens gehört zum normalen Gebrauch der Mietsache. Die **Erneuerung** zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen.

  OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 22. 3. 1991, 30 REMiet 3 / 90, WM 1991 S. 248

- Hat der Mieter die Verpflichtung übernommen, den vom **Vormieter** verlegten Teppichboden bei Mietende zu entfernen, muss er die **Klebereste entfernen** und auch **Schäden beheben**, die durch das Verkleben des Teppichbodens an dem darunterliegenden Belag entstanden sind.

  LG Mainz, Urteil vom 18. 9. 1996, 3 S 4 / 96, WM 1996 S. 759

Türen

(Anstrichart, Farbwahl)

Wandfliesen

- Hat der Wohnungsmieter die Wandfliesen **mit Farbe überstrichen**, kann der Vermieter nach Vertragsbeendigung die Verfliesung erneuern und die Kosten als Schadensersatz verlangen, sofern der Mieter nicht nachweist, dass die Farbe von den Fliesen hätte entfernt werden können.

  LG Köln, Urteil vom 26. 3. 1996, 12 S 312 / 95, WM 1997 S. 41