

VIII ZR 283/07 - Farbwahlklausel für Holzteile bei Auszug

Die Beklagten waren [Mieter](#) einer [Wohnung](#) der Beklagten. Der 1996 geschlossene Mietvertrag sah unter anderem formularmäßig vor, dass der [Mieter](#) zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet sei. Weiter ist bestimmt:

"Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden."

Nach dem Ende des Mietverhältnisses im Jahr 2006 forderten die Kläger die Beklagten vergeblich zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf. Mit der Klage haben die Kläger unter anderem Schadensersatz statt der [Leistung](#) in Höhe von 7.400,48 € netto für nicht vorgenommene Schönheitsreparaturen verlangt. Das [Amtsgericht](#) hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insoweit abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat auf die Revision der Kläger das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und das Verfahren zur neuen Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen.

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung zu den rechtlichen Anforderungen an eine Farbwahlklausel fortgeführt. Die vorliegende [Klausel](#) differenziert zwischen "lackierten" Holzteilen, die (allein) in dem bei Vertragsbeginn "vorgegebenen" Farbton zurückzugeben sind, und "farbig gestrichenen" Holzteilen, die außer in dem ursprünglichen Farbton auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden können.

Die [Verpflichtung](#) des Mieters, lackierte bzw. farbig gestrichene Holzteile in keinem anderen als den nach der [Klausel](#) zulässigen Farbtönen zurückzugeben, ist für sich genommen unbedenklich und führt auch nicht zu einer unangemessenen Einschränkung des Mieters bei der Vornahme der ihm übertragenen Schönheitsreparaturen. Die [Klausel](#) beschränkt sich in ihrem unmittelbaren Anwendungsbereich auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietwohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses. Auf diesen Zeitpunkt bezogen ist sie – isoliert betrachtet – schon deswegen unbedenklich, weil für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Interesse des Mieters an einer seinen Vorstellungen entsprechenden farblichen [Gestaltung](#) der [Wohnung](#) nicht mehr besteht, das gegen das Interesse des [Vermieters](#), die Mieträume in der von ihm gewünschten farblichen [Gestaltung](#) zurückzuerhalten, abzuwägen wäre.

Allerdings wird ein wirtschaftlich vernünftig denkender [Mieter](#) sich schon während des laufenden Mietverhältnisses bei einem [erforderlich](#) werdenden Neuanstrich der Holzteile von der Überlegung leiten lassen, dass er bei der Wahl einer farblichen [Gestaltung](#), die nicht der für den Zeitpunkt der Rückgabe vereinbarten entspricht, Gefahr läuft, bei seinem Auszug den Anstrich erneuern zu müssen, auch wenn dies nach dem Grad der Abnutzung noch nicht [erforderlich](#) wäre. Die daraus resultierende faktische Einschränkung der – grundsätzlich anzuerkennenden – Freiheit des Mieters, sich in den Mieträumen nach seinem Geschmack einzurichten, ist jedoch hinzunehmen. Wie der Senat nach [Erlass](#) des Berufungsurteils bereits bei der Beurteilung einer Farbwahlklausel für die laufenden Schönheitsreparaturen entschieden hat, ist dem [Vermieter](#) vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse daran nicht abzusprechen, die [Wohnung](#) am Ende des Mietverhältnisses mit einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird (Senatsurteil vom 18. Juni 2008 – [VIII ZR 224/07](#), NJW

2008, 2499). Der Senat hat daher bereits ausgesprochen, dass eine nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der [Wohnung](#) bezogene Farbwahlklausel, die den [Mieter](#) nicht auf eine spezielle Dekorationsweise festlegt, sondern ihm eine Bandbreite ("neutrale, helle, deckende Farben und Tapeten") vorgibt, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist, den [Mieter](#) nicht unangemessen benachteiligt. Dasselbe gilt für die hier zu beurteilende [Klausel](#), soweit sie die "farbig gestrichenen" Holzteile betrifft. Sie legt den [Mieter](#) nicht auf einen bestimmten Farbton fest, sondern belässt ihm neben dem ursprünglich vorhandenen Farbton einen ausreichenden Entscheidungsspielraum in der Bandbreite heller Farbtöne.

In Bezug auf "lackierte" Holzteile fehlt es allerdings an einem Gestaltungsspielraum hinsichtlich der farblichen [Gestaltung](#), weil die [Klausel](#) den [Mieter](#) insoweit auf den allein zulässigen ursprünglichen – bei Vertragsbeginn "vorgegebenen" – Farbton festlegt. Bei umfassender Würdigung der hierdurch berührten Interessen der Parteien ist aber auch diese weitgehende Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeit des Mieters nicht zu beanstanden. Denn auf Seiten des [Vermieters](#) fällt der Umstand ins Gewicht, dass bei einer transparenten Lackierung oder Lasur – anders als bei einem deckenden Farbanstrich – eine Veränderung des Farbtons entweder überhaupt nicht mehr oder nur mit einem Eingriff in die Substanz der lackierten/lasierten Holzteile (Abschleifen) rückgängig gemacht werden kann. Eine Veränderung der Mieträume, die eine Substanzverletzung zur Folge hat, ist dem [Mieter](#) aber nicht gestattet.

Urteil vom 22. Oktober 2008 – [VIII ZR 283/07](#)

(Quelle: PM BGH 195/08)