

Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau

Langenberg / Zehelein

7. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-84941-1
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Dasselbe gilt, wenn der Mieter aus optischen Gründen Materialien aufbrachte, die **für den Nutzungszweck** der betreffenden Räume völlig **ungeeignet** sind und es dadurch zB zu Spak, Schimmel und Korrosion kam. So sind dampfdichte Anstriche in kleinen Feuchträumen nachteilig, wenn die Feuchte nicht durch Lüftungsmöglichkeiten (Fenster, motorbetriebene Entlüftung) zügig abgeführt werden kann. Hier hat der Putz die Aufgabe, einen Teil der Feuchte aufzunehmen (Absorption) und bei ausreichendem Lüften wieder abzugeben (Desorption), wodurch die Feuchtemenge, die sich auf anderen Raum- oder Ausstattungsteilen niederschlägt, reduziert wird. Lang anhaltende Feuchtigkeit führt bekanntlich zu Spak, Schimmel und Korrosion. Ansonsten sind auch dampfdichte Anstriche unschädlich. Die verbreitete Meinung, eine Farbe müsse atmungsaktiv sein, beruht auf laienhaften Vorstellungen, weil eine „Atmung“ von Außenbauteilen mit dem Effekt einer Raumentfeuchtung bauphysikalisch nicht stattfindet; eine Wasserdampfdiffusion ist zumindest bei Außenwänden nicht möglich.

Allerdings löst **nicht jede** Verwendung **ungeeigneten** Farb- oder sonstigen **Materials einen Schaden** aus. Es ist im Hinblick auf die Entscheidung des BGH (→ Rn. 422) stets zu prüfen, ob sich die Fehlleistung des Mieters durch Schönheitsreparaturen ohne weiteres beheben lässt. Hiervon ist zB bei einem Anstrich des Heizkörpers mit Binderfarbe auszugehen, sofern die Farbe festsitzt; nach dem üblichen Anschleifen kann die spezielle Heizkörperfarbe problemlos aufgebracht werden. Ebenso wird es sich verhalten, wenn der Mieter untapezierte Flächen bemalte, weil je nach der Konsistenz des Materials Farbe in den Putz eindrang. Hier kann durch fachgerechte Grundierung verlässlich und auf Dauer vermieden werden, dass die Farbe bei späterer Tapezierung wieder durchschlägt. Es ist sogar möglich, nach Grundierung und hellem Zwischenanstrich die Flächen uneingeschränkt wiederum in modischer Wischtechnik zu dekorieren. Die Folgen der Dekoration des Mieters lassen sich mithin durch bloße Malerarbeiten beheben.

2. Unfachgemäße Renovierung

Zum Teil wird vertreten, **schlechte Renovierung** führe zu einem Schaden des Mietobjekts, wenn sie ohne rechtliche Verpflichtung erfolgt sei; dem Vermieter sei daher ein Schadensersatzanspruch zuzuerkennen, der nicht an die Voraussetzungen nach § 281 BGB gebunden ist.⁸⁵⁴ Dieser Ansicht ist nicht zuzustimmen. Sachlich macht es keinen Unterschied, ob der Mieter während des Mietverhältnisses fachlich nicht korrekt renoviert, zB mit nicht deckenden Anstrichen, oder ob er diesen Zustand bei Mietende herbeiführt. In beiden Fällen geht es nur um die malermäßige Beschaffenheit, also um Schönheitsreparaturen. Ein nicht deckender Anstrich führt weder in dem einen noch in dem anderen Fall zu einer Sachbeschädigung, weil er seinerseits durch Schönheitsreparaturen behoben werden kann.⁸⁵⁵ Ein schlechtleistungsbedingter **Anspruch des Vermieters** kann daher **nur** dann in Betracht kommen, wenn ihm durch die Art der Renovierung seitens des Mieters ein **Aufwand** entsteht, den er sonst, also **bei unterlassenen Arbeiten nicht** gehabt hätte. Es ist daher **immer zu prüfen**, ob die Fehler des Mieters überhaupt für die Notwendigkeit einer Neudekoration kausal waren.

Eine schlecht durchgeführte Renovierung des Mieters, zumal bei Mietende, verursacht **nicht zwingend einen Mehraufwand** beim Vermieter. Dies ist zum **Beispiel** nicht der Fall, wenn der Anstrich des Mieters nicht deckend oder ungleichmäßig ausfiel,⁸⁵⁶ so dass er „wolkig“ wirkt,⁸⁵⁷ wenn er die Tapeten überlappend klebte,⁸⁵⁸ Mustertapeten überstrich

⁸⁵⁴ Neuhaus NZM 2000, 224 mwN; Lammel § 535 Rn. 212: Anspruch aus Eigentumsverletzung gem. § 823 Abs. 1 BGB.

⁸⁵⁵ Vgl. BGH GE 2008, 533 = NZM 2008, 318 = WuM 2008, 213 = ZMR 2008.

⁸⁵⁶ LG Berlin MM 2010, 119; AG München WuM 2005, 766 = BeckRS 2005, 31598.

⁸⁵⁷ BGH GE 2009, 574 = NZM 2009, 313 = WuM 2009, 224.

⁸⁵⁸ LG Berlin MM 2010, 110, GE 1999, 189 = NZM 1999, 409; AG Pinneberg ZMR 2004, 121 = BeckRS 2003, 31001979.

oder neue Tapeten anbrachte, ohne zuvor alte abzunehmen, verbrauchte Raufasertapete abriß, die ohnehin erneuert werden musste,⁸⁵⁹ die Lackarbeiten Pinselhaare oder Schmutzpartikel, Farbläufer oder einen übermäßigen Farbauftrag⁸⁶⁰ aufweisen. Dasselbe wird gelten, wenn der Mieter bei Auszug mit gelber Wandfarbe fachgerecht dekorierte.⁸⁶¹ Der Mieter wäre berechtigt gewesen, die Mietsache im renovierungsbedürftigen Zustand zurückzugeben. Die anschließende Herrichtung zur Neuvermietung fiel ohne weiteres in die Zuständigkeit des Vermieters.

- 432 Haben die Arbeiten des Mieters zu einer „**Verschlimmbesserung**“ geführt (s. dazu → Rn. 454), bestehen letztlich keine rechtlichen Besonderheiten. Hierunter sind die Fälle zu fassen, in denen der Mieter durch eine nicht fachgerechte Renovierung einen schlechteren Zustand schuf, als er aufgrund der nur recht kurzen Mietzeit vor diesen Arbeiten vorhanden war.⁸⁶²
- 433 Grundsätzlich obliegt dem Mieter die **Gestaltungsfreiheit** der Mietsache (§ 538 BGB). Er kann sie also dekorieren, wie er möchte, ggf. auch in einem qualitativ schlechten bzw. „mangelhaften“ Zustand. Solange er keine rechtswidrigen Schäden herbeiführt, ist jede Gestaltung zulässig, wobei die Grenze zur Beschädigung gerade dort liegt, wo die Veränderungen zu Beeinträchtigungen der Mietsache führen, die durch allgemeine Schönheitsreparaturen iSd § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV nicht mehr behoben werden können.⁸⁶³ Faktisch ist daher jede Dekoration, die sich in diesem Rahmen hält, zulässig einschließlich mangelhafter Streicherarbeiten und sog. „Verschlimmbesserungen“. Die Frage, ob der Mieter die herbeigeführten Änderungen dennoch beseitigen muss, hängt einerseits davon ab, ob die laufenden Schönheitsreparaturen wirksam auf ihn abgewälzt worden sind. Denn für diese gilt ein objektiver Beurteilungsmaßstab, so dass der Mieter, wenn er im Zug von dekorativ herbeigeführten Verschlechterungen der Wohnung einen **renovierungsbedürftigen Zustand hergestellt** oder dessen Eintritt zumindest zeitlich verkürzt hat, diesen beseitigen muss. Andererseits kann er den Vorgaben der Rücksichtnahmepflicht auf das **Weitervermietungsinteresse** des Vermieters bei Rückgabe gem. §§ 241 Abs. 2, 242 BGB unterliegen (→ Rn 434 f.). Das setzt voraus, das ihm die Wohnung in einem ebensolchen Zustand übergeben worden ist.

V. Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration

- 434 Gibt der Mieter die Mieträume in ungewöhnlicher Dekoration zurück, ist es für den Vermieter schwierig oder auch praktisch unmöglich, sie in diesem Zustand neu zu vermieten. War das Mietobjekt dem Mieter in neutralen Farben überlassen worden (zur Überlassung schon mit kräftigen Farben oder Mustern → Rn. 455), stellt die eigenwillige Dekoration daher eine **Verschlechterung der Mietsache** dar; dies gilt auch dann, wenn die Dekoration technisch eine sehr gute Beschaffenheit aufweist. Als Folge ist der Mieter verpflichtet, eine von ihm angebrachte ungewöhnliche Dekoration vor Rückgabe der Mieträume wieder zu beseitigen.
- 435 Während der BGH diese Verpflichtung des Mieters **zunächst** aus Treu und Glauben gem. § 242 BGB ableitete,⁸⁶⁴ hat er sich inzwischen der hier vertretenen Ansicht angeschlossen, dass die Rückgabe eines Mietobjekts in einem dekorativen Zustand, der für die meisten Mietinteressenten nicht akzeptabel ist, schon als **Vertragsverletzung** nach

⁸⁵⁹ AG Köln WuM 2008, 215 = ZMR 2008, 384 = BeckRS 2008, 76.

⁸⁶⁰ BGH GE 2011, 263 = BeckRS 2011, 1061.

⁸⁶¹ AG Königstein NZM 2000, 1181.

⁸⁶² LG Hamburg ZMR 1986, 56: nach nur zweijähriger Mietzeit.

⁸⁶³ Vgl. BGH GE 2008, 533 = NZM 2008, 318 = WuM 2008, 213 = ZMR 2008.

⁸⁶⁴ BGH NZM 2010, 157 = WuM 2010, 85.

§§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB zu bewerten ist.⁸⁶⁵ Diese besteht nicht darin, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nach seinen sehr singulären Vorstellungen durchführte, sondern in der Rückgabe in einem Zustand, der es nicht ermöglicht, die Dekoration allein mit den üblichen Vorarbeiten zu erneuern.⁸⁶⁶ In diesem Fall versucht der Mieter, die zusätzlichen Kosten, die aus der Selbstverwirklichung durch Farbwahl und sonstige Gestaltung stammen, auf den Vertragspartner abzuwälzen. Da der Vermieter – auf der Grundlage der Argumentation des BGH – den Mietzins nur um die Kosten von üblichen Schönheitsreparaturen reduzierte, belastet der Mieter ihn mit weiterem Aufwand, den er kalkulatorisch nicht berücksichtigen konnte.

Beispiele aus der Praxis betreffen ohne weiteres die Rückgabe

- der Küche mit Fensterschrank und Heizungsrohren teils in Lila, teils in Türkis und Fliesen-
spiegel über der Spüle in Türkis, das Bad mit Türinnenseite, Heizkörper, Heizungsrohren
und Fensterbrett in Lila, das Wohnzimmer mit Heizungsrohren teils in Rot, teils in Schwarz
und Türrahmen in Schwarz,⁸⁶⁷ 436
- der Küche sowie des Bades/WC an Wänden und Decken in Grellgrün,⁸⁶⁸
- der Küche in Grün, des ersten Badezimmers in Rot und des zweiten in Blau,⁸⁶⁹
- eines Wohnraums teils in weißem, teils in einem terrakottenfarbigem Farbton,⁸⁷⁰
- der Küche in moosgrün, eines Wohnraums in kräftigem Blau, eines anderen in Rot und
eines weiteren in Gelb mit einem großflächigen zweifarbigen braunen Muster, des Flurs in
Rot, Gelb, Grün,⁸⁷¹
- der ursprünglich weiß gestrichenen Türrahmen in brauner⁸⁷² oder schwarzer Farbe⁸⁷³ oder
der mit Klarlack überlassenen Holztürrahmen in mittelgrau glänzender oder grau-blau
glänzender Lackfarbe.⁸⁷⁴

Ob schon eine **weniger ausgefallene Gestaltung** für eine Renovierungspflicht aus-
reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Für die **Überprüfung**, ob es sich tatsächlich schon um
eine ungewöhnliche Dekoration handelt, ist zu **differenzieren**, zum einen nach der
vermieterseitig gestellten Ausstattung, zum anderen **nach Räumen oder Raum-**
gruppen.⁸⁷⁵ Maßgeblich sind jeweils die Intensität der Farbe und die Struktur oder das
Muster einer Tapete. 437

Wird ein Farbton der **vermieterseitig gestellten Ausstattung** angepasst, ist er häufig **438**
auch dann nicht als ungewöhnlich zu qualifizieren, wenn er in anderen Räumen als
ausgefallen erscheint. Solange er dezent ausfällt, schadet es daher nicht, wenn er nicht mehr
als neutral einzuordnen ist. Je nach der farblichen Gestaltung der Küchenmöbel, der Fliesen
eines Badezimmers oder von Einbauschränken ist eine zart abgestimmte Wand- oder
Deckenfarbe daher nicht zu beanstanden.⁸⁷⁶

Anders als in den Fällen einer „kunterbunten“ Wohnung (→ Rn. 436) geht es in der **439**
Praxis meist um die farbliche Gestaltung einzelner **Räume oder Raumgruppen**. Hier ist
jeweils zu prüfen, ob sich Farbe oder Tapete nach deren Nutzungszweck noch in gewöhn-
lichem Rahmen halten.⁸⁷⁷

⁸⁶⁵ BGH GE 2014, 49 = NZM 2014, 72 = WuM 2014, 23.

⁸⁶⁶ Vgl. AG Esslingen ZMR 2005, 199 = BeckRS 2004, 31057530.

⁸⁶⁷ LG Berlin GE 1995, 249.

⁸⁶⁸ LG Hamburg NZM 1999, 838 = ZMR 1999, 405.

⁸⁶⁹ AG Burgwedel WuM 2005, 771 = BeckRS 2005, 30993393.

⁸⁷⁰ AG Schöneberg GE 2007, 1493 = BeckRS 2008, 4966.

⁸⁷¹ KG GE 2005, 917 = NZM 2005, 663.

⁸⁷² AA AG Münster WuM 1988, 110: „heute durchaus üblich“.

⁸⁷³ LG Aachen WuM 1988, 300 = BeckRS 1987, 30976228.

⁸⁷⁴ LG Aachen WuM 1998, 596 = BeckRS 1996, 11408.

⁸⁷⁵ So überzeugend Kappus NZM 2010, 529 (531 f.).

⁸⁷⁶ Kappus NZM 2010, 529 (531) mit Beispielen.

⁸⁷⁷ Harsch MietRB 2014, 116 (117).

440 Wohnräume

- Der Anstrich der Wände und Decken in Gelb reicht für eine Renovierungspflicht aus,⁸⁷⁸ der Anstrich in grau soll jedoch nicht genügen, ebenso nicht die Umlackierung der Rollladenkästen von weißer in graue Farbe.⁸⁷⁹
- Ein Anstrich in einem nach rosa gebrochenen Farbton ist vom Vermieter zu akzeptieren.⁸⁸⁰
- Die Dekoration mit einer altrosa farbigen Tapete, die mit intensiven klassischen floralen Mustern und einer unterschiedlich glänzenden Oberfläche versehen ist, ist für den Vermieter nach heutigen Geschmacksvorstellungen nur schwer vermietbar und daher zu erneuern.⁸⁸¹
- Ein Anstrich lindgrün mit Bordüre soll keine ordnungsgemäße Renovierung mehr darstellen.⁸⁸²

441 Schlafzimmer

- Einen Anstrich der Wände und Decken in Rosa muss der Vermieter nicht hinnehmen,⁸⁸³
- ebenso nicht einen roten Volltonanstrich.⁸⁸⁴

442 Kinderzimmer

- Das Kleben einer Sternchentapete⁸⁸⁵ oder einer Bordüre mit Harry-Potter-Motiven soll keine ungewöhnliche Dekoration sein.⁸⁸⁶

Dieser Ansicht ist für das laufende Mietverhältnis zuzustimmen. Geht es jedoch um die Rückgabe des Mietobjekts, ist ihr zu widersprechen. Ein derartiger Zustand legt die Raumnutzung fest und schränkt daher die Zahl der Mietinteressenten ein. Grundsätzlich steht es dem Mieter frei, wie er die einzelnen Räume einer Wohnung nutzt; so kann er zB ein geräumiges Schlafzimmer gegen das über Jahrzehnte übliche winzige Kinderzimmer tauschen, hat aber ggf. für den Schimmelbefall einzustehen. Ein Arbeitszimmer mit Sternchentapete dürfte nur selten nachgefragt werden.⁸⁸⁷

443 Wände in Flur und Bad

- Den Anstrich der Wände in Gelb hat der Mieter zu beseitigen⁸⁸⁸ oder auch nicht, weil es sich nicht um eine „untragbare“ Farbe handelt.⁸⁸⁹
- Ein Anstrich hellblau marmoriert ist nicht zu beanstanden.⁸⁹⁰
- Ein helles Braun ist akzeptabel.⁸⁹¹
- Ein Anstrich im Bad in einem hellblauen Pastellton ist vertragsgemäß,⁸⁹²
- nicht aber der Decke mit blauen Wölkchen.⁸⁹³

444 Gewerberaummiete

Die zur Wohnraummiete entwickelte Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH soll in der Gewerberaummiete ebenso gelten.⁸⁹⁴ Das ist jedenfalls ohne nähere Begründung oder Eingrenzung fraglich. Denn die Vorstellungen der Nachmieter von Gewerberäumen sind

⁸⁷⁸ LG Hamburg NZM 1999, 838 = ZMR 1999, 405.

⁸⁷⁹ LG Aachen WuM 1998, 596 = BeckRS 1996, 11408.

⁸⁸⁰ LG Hamburg Urt. vom 1.12.2000 – 311 S 68/00, n. v.

⁸⁸¹ LG Berlin NZM 2007, 801.

⁸⁸² LG Berlin NZM 2002, 120.

⁸⁸³ LG Hamburg NZM 1999, 838 = ZMR 1999, 405.

⁸⁸⁴ LG Frankfurt a. M. NZM 2007, 922.

⁸⁸⁵ LG Frankfurt a. M. NZM 2007, 922.

⁸⁸⁶ Vgl. LG Berlin GE 2005, 867 = BeckRS 2011, 8888.

⁸⁸⁷ Harsch MietRB 2014, 116 (117).

⁸⁸⁸ LG Hamburg NZM 1999, 838 = ZMR 1999, 405.

⁸⁸⁹ AG Königstein NZM 2000, 1181.

⁸⁹⁰ LG Lübeck NZM 2002, 485.

⁸⁹¹ Harsch MietRB 2014, 116 (117).

⁸⁹² KG GE 2005, 917 = NZM 2005, 663.

⁸⁹³ AG Schöneberg GE 2007, 1493 = BeckRS 2008, 4966.

⁸⁹⁴ Guhling/Günter/Boerner § 535 Rn. 174.

je nach Nutzungsart der Mietsache sehr unterschiedlich und können nicht derart einheitlich beurteilt werden, wie in der Wohnraummiete. So ist etwa der Mieter einer Bar nicht verpflichtet, einen roten Anstrich nach Mietende zu entfernen, wobei sich diese Frage ausschließlich nach der Wirksamkeit einer Farbwahlklausel richtet, nicht nach vertraglichen Nebenpflichten aus § 241 Abs. 2 BGB.⁸⁹⁵

Zu beachten ist, dass sich die **Geschmacksvorstellungen mit der Zeit wandeln.** 445 Gerichtliche Entscheidungen, nach denen die ursprünglich weiß gestrichenen Türrahmen auch in brauner Farbe⁸⁹⁶ oder ein Wohnraum in einem Orangeton⁸⁹⁷ zurückgegeben werden dürfen, spiegeln den Geschmack insbesondere der 70er und 80er Jahre des letzten Jahrhunderts. Sie sind daher nicht mehr einschlägig, auch wenn inzwischen vereinzelt wieder der „Mut zur Farbe“ zu beobachten ist.

VI. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs

Ein vom Mieter verursachter Schaden muss immer aus einem **unmittelbar vertragswidriges Verhalten** herrühren. So hält sich zB der intensiv rauchende Mieter im Grundsatz noch im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, dasselbe gilt für den Mieter, der eine unsachgemäße Renovierung ausführt und erst recht für denjenigen, der von seinem Recht Gebrauch machte, sich das Mietobjekt im laufenden Mietverhältnis nach sehr speziellen Vorstellungen herzurichten.⁸⁹⁸ Zudem führt auch schlechte Dekoration im Regelfall nicht zu einer unmittelbaren Sachbeschädigung iSd § 249 Abs. 2 S. 1 BGB.

Es ist also immer zu prüfen, ob hier eine **Obhutspflichtverletzung** gem. §§ 280, 241 Abs. 2 BGB vorliegt. Ist das der Fall, muss der Vermieter, der Schadensersatz verlangen will, **den Schadensersatzanspruch nicht durch das Verfahren nach § 281 Abs. 1 BGB begründen.**⁸⁹⁹ 447

VII. Höhe des Schadensersatzanspruchs

1. Grundsätze

Besteht die Schadensersatzpflicht des Mieters dem Grunde nach, ist jeweils die Schadenshöhe zu prüfen. Ausgangspunkt ist, dass der Mieter nicht für die Abnutzungserscheinungen bei vertragsgemäßem Mietgebrauch während der Mietzeit aufkommen muss, der Vermieter aber ein renoviertes Mietobjekt erhält. Seine Kosten sind daher um einen **Abzug „neu für alt“** zu reduzieren, dessen Höhe sich an der bisherigen Nutzungszeit orientiert. Zudem muss er sich ohne oder bei **unwirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen** die selbst **ersparten Aufwendungen anrechnen** lassen. Er kann den Mieter daher nicht etwa mit den vollen Renovierungskosten belasten (→ Rn. 454 und → Kap. 4 Rn. 112 f.).⁹⁰⁰ 448

⁸⁹⁵ KG GE 2015, 1287 = NZM 2015, 494.

⁸⁹⁶ AG Münster WuM 1988, 110.

⁸⁹⁷ AG Miesbach WuM 1992, 603 = BeckRS 1992, 7003.

⁸⁹⁸ Vgl. Eisenschmid WuM 2010, 459 (467).

⁸⁹⁹ BGH GE 2018, 633 = NJW 2018, 1746 = NZM 2018, 320 mAnm Fervers NZM 2018, 324 = WuM 2018, 196 = ZMR 2018, 492; GE 2018, 994 = NZM 2018, 717 = ZMR 2018, 922; GE 2014, 49 = NZM 2014, 72 = WuM 2014, 23; NZM 2010, 157 = WuM 2010, 85.

⁹⁰⁰ BGH GE 2014, 49 = NZM 2014, 72 = WuM 2014, 23; NZM 2010, 157 = WuM 2010, 85.

2. Varianten

- 449 Wie zur **ersten Fallgruppe** (→ Rn. 422 ff.) ausgeführt, hat der Mieter nicht für Schäden an der Dekoration einzustehen, die sich durch normale Malerarbeiten beheben lassen. Es geht allein um **weitere Schäden**, die durch die Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs entstanden. Diese betreffen vornehmlich vermierterseits gestellte Einrichtungen. Muss zB der Teppichboden ausgetauscht werden, weil er durch die hohe Rauchbelastung des intensiv rauchenden Mieters nicht mehr verwendbar ist, schuldet der Mieter die Kosten der Neuverlegung eines gleichartigen Teppichbodens, wobei allerdings im Einzelfall ein **Abzug „neu für alt“** geboten sein kann (s. dazu Rn. 626, insbesondere → Kap. 2 Rn. 121 ff.). Weiterhin sind ohne oder bei **unwirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen** die selbst **ersparten Aufwendungen anzurechnen** (→ Kap. 4 Rn. 112 ff., 114).
- 450 Geht es bei der **zweiten Fallgruppe** (→ Rn. 426 ff.) um Schäden aus unsachgemäßer Renovierung, gilt im Grundsatz nichts anderes. Der Mieter hat die Mehrkosten aus der Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands zu tragen, im Beispiel der mit Metallicfarbe gestrichenen Tür ggf. die Kosten einer neuen, allenfalls grundierten Tür, wiederum ggf. reduziert um den Abzug „neu für alt“.
- 451 Bei der **dritten Fallgruppe** (→ Rn. 434 ff.), der Rückgabe des Mietobjekts in eigenwilliger dekorativer Gestaltung, ist danach zu **differenzieren**, ob das Mietobjekt im Zeitpunkt der Rückgabe bereits unansehnlich war oder noch nicht.
- 452 – Ist das Mietobjekt **im Zeitpunkt der Rückgabe unansehnlich**, steht ohnehin eine Renovierung an, die vom Vermieter zu veranlassen ist. Wegen der Unwirksamkeit der Abwälzung ist es irrelevant, ob es dem Mieter renoviert oder unrenoviert überlassen worden war. Geschmackliche Beanstandungen des Vermieters haben daher grundsätzlich außer Betracht zu bleiben; dasselbe gilt im Grundsatz für ungewöhnliche Farbgestaltungen.⁹⁰¹ Renovierte der Mieter zwischenzeitlich schlecht, etwa mit überlappend geklebten Raufasertapeten oder offenen Bahnen zwischen den Tapeten, durch Überstreichen oder Überkleben von Mustertapeten, mit wolkigen oder streifigen Anstrichen uÄ m., oder unzureichend, indem er zB nur um einen Schrank herum tapezierte,⁹⁰² wirkt sich dies in aller Regel nicht zu seinen Lasten aus, weil es Sache des Vermieters war, die Schönheitsreparaturen regelmäßig auf seine Kosten zu erledigen, und weil die Renovierung bei Mietende ohnehin in seine Zuständigkeit fällt. Der Mieter hat sich an dem Renovierungsaufwand daher nur zu beteiligen, **wenn und soweit** ihm zuzurechnende **Mehrkosten** verursacht wurden.
- 453 Im Übrigen kommt es auch auf die **Umstände im Einzelfall** an. So renoviert der Vermieter nicht die einzelne beschädigte Wand eines Raums, um einen dekorativen Schaden durch den Mieter zu beseitigen, die restlichen Wände aus originärer Dekorationspflicht. Vielmehr geht es insgesamt um die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands allein durch Malerarbeiten, so dass sich vereinzelt besondere Schadensursachen seitens des Mieters im Grundsatz nicht auswirken, zumal ohnehin alle üblichen Vorarbeiten anliegen (→ Rn. 24). Ausgenommen ist ein Aufwand, der zusätzliche bezifferbare Kosten auslöst.
- 454 – Endet das Mietverhältnis **vor Eintritt der Unansehnlichkeit**, könnten Ansprüche des Vermieters wegen des dekorativen Zustands allenfalls bestehen, wenn der Mieter die ursprüngliche Dekoration nachteilig veränderte, also im Fall der sog. **Verschlimm-besserung** (→ Rn. 432 f.). Es entstehen dadurch Kosten, die bei der Beibehaltung der ursprünglichen Dekoration nicht angefallen wären, zB die vollständige Entfernung der Tapete oder die Aufbringung eines Haftgrundes und doppelten Farbauftrags, Abbeizen oder Abschleifen von Holzteilen. Allerdings ist der Mieter in der dekorativen Gestaltung

⁹⁰¹ AG Hamburg-Altona Urt. vom 12.7.2011 – 316 C 209/11, n. v., nach einer Mietdauer von 11 Jahren.

⁹⁰² AG Köln WuM 2000, 211; Specht in: Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 7. Auflage 2025, IV. Schönheitsreparaturen, Rn. H 689.

der Mietsache frei, solange er keine Schäden verursacht, die nicht durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden können.⁹⁰³ Soweit die Schönheitsreparaturen wirksam auf ihn abgewälzt sind, werden sie im Zug der verschlimmbessernden Umdekoration ggf. sofort oder früher fällig, die Renovierungspflicht folgt dann aber aus der vertraglichen Abrede und nicht aus §§ 280, 241 Abs. 2 BGB. Im Fall einer Beschädigung ist, soweit der Vermieter über die schadensersatzbasierte Renovierung (§§ 280, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB) frisch renovierte Räume erhält oder Geldersatz hierfür (§ 249 Abs. 2 BGB) bei der Schadenshöhe zugunsten des Mieters die **Vorteilsausgleichung** zu berücksichtigen; für Abnutzungserscheinungen aus vertragsgemäßigem Mietgebrauch hat der Mieter nicht einzustehen (→ Rn. 454 und → Kap. 4 Rn. 112f.).⁹⁰⁴ Um die Berechnung des Anteils „neu für alt“ zu vereinfachen, können auch angemessene Renovierungsfristen von 5/8/10 Jahren herangezogen werden, so dass die Kosten nach dem Verhältnis dieser Fristen zur Wohnzeit des Mieters über eine „umgekehrte“ Abgeltungsquote verteilt werden (zum Begriff → Rn. 312).⁹⁰⁵

Fraglich ist, ob der Vermieter mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen **455** zu einem Schadensersatzanspruch kommen kann, wenn das Mietobjekt **schon bei Einzug** eine Dekoration mit **kräftigen Farben** oder intensiven Mustertapeten aufwies. So wird vertreten, dass der Mieter, der alsbald mit anderen kräftigen Farben (Wohnzimmer in brauner/beiger/aprikot Farbe, Flure in blau/weißer, Ess- und Kinderzimmer in kräftiger roter bzw. lila Farbe) renovierte, auch nach einer Wohnzeit von nur zehn Monaten für die Kosten einer Neudekoration einzustehen hat.⁹⁰⁶ Diese Entscheidung überzeugt nicht, zum einen weil schon der Vermieter das Mietobjekt in **ungewöhnlicher**, vom Durchschnittsgeschmack abweichender Dekoration lieferte („Selbstbindung“⁹⁰⁷). Zum anderen entstanden dem Vermieter keine Kosten, denn er hätte es bei Erreichen der Unansehnlichkeit zum Mietende auf seine Kosten herrichten lassen müssen, im Zweifel für eine bessere Vermietbarkeit in dezenteren Farben. Nicht anders stellt sich seine Situation bei vorzeitigem Ende des Mietvertrags dar. Es vermag auch keinen Unterschied zu begründen, ob die Dekoration des Mieters eine noch eigenwilligere Farbgebung im Vergleich zu derjenigen des Vermieters zeigte; eine Nuancierung der Eigenwilligkeit ist zu sehr von den persönlichen Vorgaben abhängig und damit nicht mehr praktikabel.

F. Renovierungsanspruch des Vermieters

I. Grundsätze

Schönheitsreparaturen sind **fällig**, wenn die **Räume unansehnlich** geworden sind, dh **456** wenn Tapeten und Anstriche verschossen, verschmutzt, beschädigt oder rissig, Lackfarben vergilbt oder nicht unerheblich abgestoßen sind. Einige leicht gelbliche Flecken oder die starke Abnutzung an einer Stelle reichen auf keinen Fall.⁹⁰⁸ Es ist eine **objektive Bewertung maßgeblich, ob Renovierungsbedarf besteht**,⁹⁰⁹ nicht die persönliche Vorstellung des Vermieters; einen Anhaltspunkt für Renovierungsbedarf bieten angemessen lange

⁹⁰³ BGH GE 2008, 533 = NZM 2008, 318 = WuM 2008, 213 = ZMR 2008.

⁹⁰⁴ BGH GE 2014, 49 = NZM 2014, 72 = WuM 2014, 23; NZM 2010, 157 = WuM 2010, 85.

⁹⁰⁵ LG Gießen BeckRS 2013, 18160 (Vorinstanz zu BGH GE 2014, 49 = NZM 2014, 72 = WuM 2014, 23): fiktiver Anteil der normalen Abnutzung von 27% bei einer Mietdauer von etwa 2 ½ Jahren (vom BGH nicht beanstandet).

⁹⁰⁶ AG Coburg InfoM 2010, 215 (mAnM Leyde) = BeckRS 2010, 32020.

⁹⁰⁷ Kappus NZM 2010, 529 (531).

⁹⁰⁸ LG Berlin GE 2001, 137.

⁹⁰⁹ BGH GE 2005, 662 = NZM 2005, 450 = WuM 2005, 383 = ZMR 2005, 523; LG Münster BeckRS 2017, 157144 Rn. 52.

Fristen. Das Mietobjekt muss infolge der unterlassenen Schönheitsreparaturen nicht völlig verwohnt sein,⁹¹⁰ noch muss eine Gefährdung der Substanz des Mietobjekts vorliegen,⁹¹¹ was den Anspruch in der Praxis ohnehin weitgehend leerlaufen ließe, weil es hierzu allenfalls an Fenstern und Heizkörpern/-rohren kommen kann. Der Zeitraum, in dem dieser Zustand eintritt, variiert erheblich.⁹¹² Er hängt wesentlich von der Art und dem Umfang der Nutzung ab, ob das Mietobjekt von vielen Personen genutzt wird und wie diese mit den Räumen umgehen, bei Geschäftsräumen zusätzlich von dem in ihnen betriebenen Gewerbe. Weitere Faktoren sind Ausstattung des Mietobjekts sowie die Beschaffenheit und Qualität des verwendeten Materials. Es kommt mithin entscheidend auf die **Verhältnisse des Einzelfalls** an, ob die Durchführung der Schönheitsreparaturen ansteht.

- 457 Ist **Gewerberaum mit Außenwirkung** (s. auch → Rn. 468) vermietet, kommt ein Renovierungsanspruch des Vermieters schon vor Eintritt der Unansehnlichkeit in Betracht. So darf der Mieter nicht in einer Weise renovieren, dass das gesamte Erscheinungsbild leidet oder der Mietwert der Immobilie gefährdet wird.⁹¹³ Hat der Mieter hiergegen verstoßen, kann der Vermieter die Herstellung einer sachgerechten Dekoration verlangen.

II. Fälligkeit im laufenden Mietverhältnis

- 458 Für den Renovierungsanspruch des Vermieters ist jedenfalls bei vermietetem **Wohnraum zwischen fortbestehenden Mietverhältnissen und beendeten zu differenzieren**; bei **Gewerberaum** kann sich die Sachlage anders darstellen. Dass der Erfüllungsanspruch bei den beiden Fallgruppen fortlaufendes/beendetes Mietverhältnis verschieden ausgestaltet ist, ist kein dogmatischer Widerspruch. Der Unterschied beruht darauf, dass es sich bei der Wohnung, welche der Mieter weiter nutzt, aufgrund ihrer elementaren Bedeutung für ihn nicht um ein „normales“ Wirtschaftsgut handelt (→ Rn. 462), was sich unmittelbar auf den Inhalt seiner Pflichten und korrespondierend auf die Rechte des Vermieters auswirkt, und ferner, dass die Schönheitsreparaturen bei weiter laufendem Mietvertrag praktisch nur ihm zugutekommen. Beides sind Kriterien, die bei beendetem Mietvertrag nicht mehr relevant sind; der Mieter gibt seinen Lebensbereich auf, das Interesse des Vermieters am Zustand der Wohnung rückt im Hinblick auf die Weitervermietung in den Vordergrund. Die Interessen beider Seiten weisen mithin je nach dem Stand des Mietverhältnisses gravierende Unterschiede auf, die auf den Renovierungsanspruch des Vermieters unmittelbar einwirken.

1. Wohnraum

a) Grundsätze

- 459 Sind die Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter abgewälzt, kann der Vermieter ihre **Ausführung auch im laufenden Mietverhältnis verlangen**, da sie wirtschaftlich und rechtlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts darstellen.⁹¹⁴ Soweit vertreten wird, die formularvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Erledigung der Schönheitsreparaturen bei Fortbestand des Mietvertrags belaste den Mieter unangemessen iSd § 307 BGB, weil den für ihn entstehenden, meist erheb-

⁹¹⁰ So Schopp ZMR 1981, 261.

⁹¹¹ BGH GE 2005, 662 = NZM 2005, 450 = WuM 2005, 383 = ZMR 2005, 523; LG Berlin (ZK 65) GE 1998, 181 = BeckRS 1997, 30995109; AG Charlottenburg GE 1999, 385; aA LG Berlin NJW-RR 1997, 968 = WuM 1997, 210 (ZK 61); LG München I WuM 1997, 616.

⁹¹² Vgl. Kamphausen ZMR 1988, 362.

⁹¹³ Neuhaus NZM 2000, 222.

⁹¹⁴ BGH GE 1990, 1139 = NJW 1990, 2376 = WuM 1990, 494 = ZMR 1990, 450.