

Pflicht zur kuriosen Renovierung

Immobilien-Telefon: Was macht ein Mieter, der beim Auszug einen uralten Originalzustand herstellen muß?

Schönheitsreparaturen an den Wänden müssen sein – aber was ist, wenn man an diese Wände gar nicht herankommt, weil es Einbauten oder abgehangene Decken gibt? Oder wenn ein „Originalzustand“ von vor 70 Jahren geschuldet wird? Auch solche Leserfragen beantwortete unsere Expertin, Rechtsanwältin Carin Müller vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Hier weitere Ergebnisse des 60. Immobilien-Telefons:

Ich habe von meiner Mutter einen Mietvertrag übernommen, den sie 1934 als Erstmietlerin unterschrieben hat. Damals gab es im Haus keine Tapete; Wände waren mit Makulaturpapier beklebt. Inzwischen habe ich tapezieren lassen. Wenn ich ausziehe, muß ich dann die Tapete abreißen, um den „Originalzustand 1934“ herzustellen, oder nur gut abtünchen?

Wenn Sie zu den üblichen Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, wären Sie in diesem Fall – grundsätzlich – verpflichtet, Makulaturpapier zu kleben und zu tünchen. Allerdings sollten Sie mit dem Vermieter eine Einigung versuchen, da auch er kein Interesse daran haben dürfte, eine noch ordentliche Tapete abreißen, um dünnes Makulaturpapier auf nackte Wände zu kleben. Da kommt es nun darauf an, welche Tapete Sie geklebt haben.

Meine vier Meter hohen Altbauzimmer habe ich mit abgehangenen Decken (mit Holzverkleidung) versehen. Der Vermieter war einverstanden. Ich werde beim Auszug diese „Einbauten“ auch

nicht abmontieren müssen, das habe ich mir vom damaligen Vermieter schriftlich geben lassen. Jetzt aber meine Frage: Wenn es einmal zur End-Schönheitsreparatur kommen sollte, kann dann der Sohn meines inzwischen verstorbenen Vermieters verlangen, daß ich den vermutlich total verstaubten Hohlraum über der Holzverkleideten Abhängung in Ordnung bringe und dort auch neue Farbe an die Wand pinsele?

Beim Auszug müßten Sie vielleicht die Holzverkleidung wieder mal lasieren – es sei denn, hier gebe es nur normale kleine Abnutzungsspuren. Wenn ein Einbau vom Vermieter akzeptiert wurde, muß dieses Eigentum des Vermieters von Ihnen genauso behandelt werden wie andere Wände auch.

Also: Der Hohlraum ist dann nicht mehr Ihre Angelegenheit – die abgehangene Decke ist zur Zimmerdecke Ihrer Wohnung geworden. Aber da kommt es wortgenau auf Ihre Vereinbarung mit dem Vermieter an.

Stellen Sie sich einen DDR-Plattenbau vor, Baujahr 1970. Das Bad habe ich ungefließt übernommen und selber fachmännisch 1,60 Meter hoch Fliesen an die Wand geklebt. Natürlich haben diese Fliesen heute nicht mehr den modernsten Chic. Kann der Vermieter beim Auszug verlangen, daß ich neue Fliesen als „Schönheitsreparatur“ hinterlasse? Oder gar die jungfräuliche Wand von früher, ganz ohne Fliesen?

Wandfliesen werden durch die Klebeverbindung quasi Bestandteil der Wohnung. Bei Altverträgen aus DDR-Zeiten (Abschluß vor 3. Oktober 1990) sagt die Rechtsprechung, daß bei der

Formulierung „Für malermäßige Instandsetzung während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verantwortlich“ der Mieter bei Auszug keine Schönheitsreparatur durchführen muß. Nur in Ausnahmefällen kann er zu Arbeiten verpflichtet sein, wenn in der Wohnung Mängel an der Substanz aufgetreten sind, weil der Mieter während der Mietdauer nichts gemacht hatte, wie es das Berliner Kammergericht einmal entschieden hat.

Für Sie sicher eine Simpelfrage, aber mein Vermieter meint, bei den Kastensfenstern sei ich fürs Streichen des gan-

Wer renoviert die Innenseiten eines Doppelkastensfensters?

zen Innenfensters und der Innenseite des äußeren Fensters verantwortlich. Weil nur das äußere Fenster an der Fassade sitzt und er es von außen gar nicht aufmachen könnte, um innen zu streichen, glaubt er sich nur für den Rahmen des Außenfensters zuständig.

Die Wahrheit liegt in der Mitte zwischen Ihnen. Sie müssen die Innenseiten streichen – bei sogenannten Kastendoppelfenstern sind das aber zwei. Die Innenseite des inneren Fensters und die Innenseite des äußeren Fensters. Für die Außenseite des inneren und die Außenseite des äußeren Fensters ist er zuständig.

Und der Balkon vor dem Fenster: Ich wiederum an der Innenseite?

Nein, der Balkonanstrich gehört gar nicht zu den Schönheitsreparaturen.

An einer Innentür gibt es eine große Kerbe, unter der es auch durchzieht. Wie kann ich diese Tür beim Auszug streichen, wenn der Mangel doch gar nicht ausgebessert ist?!

Na, erstens hoffe ich, daß Sie belegen können, daß dieser Schaden schon vor Ihrem Einzug da war. Zweitens ist es in diesem Falle so, daß Sie einem Streit aus dem Weg gehen, indem Sie den Türenanstrich über die Kerbe hinüber vornehmen. Sich darauf zu berufen, daß Sie wegen des Schadens im großen Bogen um die Kerbe herum gestrichen haben, ist sicher keine ordnungsgemäße Schönheitsreparatur.

Allgemein: Instandsetzungsarbeiten, also etwa Ausbesserungen von Schäden am Putz oder an Fenstern und Türen, sind keine Schönheitsreparaturen. Schäden muß der Mieter immer unverzüglich dem Vermieter mitteilen, damit er Abhilfe schaffen kann.

Mein Sohn hat im Mai 1998 eine Wohnung gemietet, in der der Vorgänger einen großen Teil der Wohnung gefliest hat. Nun sind im Laufe der Zeit die Fliesen nicht mehr perfekt, sondern haben vereinzelt kleine Schadstellen. Ist mein Sohn verpflichtet, den Fußboden neu zu gestalten, sei es mit Auslegeware oder neuen Fliesen oder Linoleum?

Ich gehe davon aus, daß Ihr Sohn mit dem Vormieter eine Ablöse vereinbart hat, in der auch der Boden enthalten war – sonst hätte der Vormieter die eingebrachten Fliesen bei Auszug entfernen müssen. Dann wäre Ihr Sohn in

die rechtlichen Pflichten des Vormieters eingetreten: Er ist für den ordnungsgemäßen Zustand des Bodens verantwortlich und muß soweit möglich Schäden beseitigen oder gegebenenfalls den Boden auch neu herstellen. Hier sollte aber vorher mit dem Vermieter geklärt werden, mit welchem Boden er einverstanden ist und ob dieser auch bei Auszug in der Wohnung bleiben kann.

Ich bin Sozialhilfeempfängerin und bewohne noch bis Ende Dezember eine gekündigte 75-qm-Wohnung. Für Schönheitsreparaturen (und Umzug) soll ich keine staatliche Unterstützung bekommen, da ich mir die Wohnung selbst gesucht habe. Ich weiß nicht, wie ich Geld für die Renovierung aufbringen soll. Soll ich dem Vermieter vorschlagen, die 600 Euro Kautions für die Schönheitsreparaturen zu verwenden?

Sofern Sie auf eigenen Wunsch eine neue Wohnung gesucht haben und das Sozialamt Sie nicht dazu aufgefordert hat, muß das Amt Ihnen auch keine Schönheitsreparaturen erstatten. Das wäre nur der Fall, wenn das Sozialamt Sie zur Kündigung der alten und Bezug einer neuen Wohnung etwa wegen Überschreitung von Höchstsätzen der zulässigen Miete aufgefordert hätte.

Sicher sollten Sie sich mit dem Vermieter einigen, daß er die Kautions für die Arbeiten behält. Allerdings werden 600 Euro bei Ihrer Wohnungsgröße dafür nicht reichen. Am günstigsten scheint mir, daß Sie die Schönheitsreparaturen selber ausführen.

Fortsetzung am Samstag