

Küche in gelb: Muß ich sie später wieder weiß malen?

Gesetze und Rechtsprechung regeln die Schönheitsreparaturen beim Auszug

Die Küche in schwarz, das Badezimmer quittengelb und das Schlafzimmer in einem knalligen Orange – das mag lieben, wer mag. Der Vermieter muß zu so einer Farbwahl nicht ja sagen – jedenfalls dann nicht, wenn dies der letzte Renovierungsstand ist, den ein ausziehender Mieter bei ihm abliefern will. Auch Fragen zu diesem Bereich der Schönheitsreparaturen kamen gleich mehrfach vor beim 60. „Immobilien-Telefon“ der Berliner Morgenpost. Expertin für Fragen am Telefon, per Mail, Fax oder Brief war Carin Müller. Sie ist als Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) tätig.

Ich habe schon viel gehört von Farben, die Vermieter bei Schönheitsreparaturen nicht akzeptieren müssen. Ich habe aber trotzdem ein Zimmer aus bestimmten Gründen dunkelbraun gestrichen – und garantiere dem Vermieter wieder eine komplett deckend weiße Wand, wenn ich mal ausziehe. Kann der Vermieter – der bei mir auf laufende Schönheitsreparaturen nach der Fristenregel drei, fünf, sieben Jahre pocht – verlangen, daß ich jetzt und nicht erst bei Auszug in einer „akzeptablen Farbe“ pinsele? Nein. Grundsätzlich kann der Mieter die Wohnung während seiner Vertragsdauer gestalten, wie er will. Erst zum Auszug müssen Sie daher die entsprechenden Arbeiten vornehmen oder ausführen lassen. Dabei ist die Wohnung dann in einer Farbe zu streichen,

die eine normale Wiedervermietung möglich macht. Von der Rechtsprechung wurden Farben wie lila, schwarz oder rot nicht als zulässig angesehen.

Wir würden gern wissen, ob für Renovierung und Anstrich Farben vorgegeben werden können.

Unsere Küche haben wir hellgelb gestrichen. Müssen wir sie in weiß übergeben? Hellgelb ist zumutbar und muß nicht erneuert werden

Ich habe die Türen in meiner Wohnung farbig gestaltet. Mir ist klar, daß der Vermieter bei meinem Auszug verlangen kann, diese weiß zu streichen, um eine problemlose Weitervermietbarkeit zu gewährleisten. Nun will er aber die Wohnung verkaufen. Kann er in gleicher Weise verlangen, daß ich die Türen jetzt schon weiß streiche, um die Verkaufbarkeit der Wohnung nicht zu beeinträchtigen? Auch das Bad benötigt in der Tat eine Schönheitsreparatur. Nun kann ich diese aber zur Zeit (Pflegefall in der Familie) nicht selbst vornehmen. Kann der Vermieter trotzdem verlangen, daß ich die Schönheitsreparaturen sofort durchführen lasse?

Zunächst ist festzuhalten, daß der geplante Verkauf der Wohnung nicht zu

einer früheren Fälligkeit von Schönheitsreparaturen führt. Der alte Eigentümer kann keine vorzeitige Ausführung verlangen. Sie können grundsätzlich die Türen während der Dauer des Mietvertrages so gestalten, wie Sie wollen. Erst bei Auszug müssen Sie einen entsprechenden Anstrich vornehmen.

Dies gilt grundsätzlich auch fürs Bad. Allerdings ist von der Rechtsprechung zwischenzeitlich entschieden worden, daß der Vermieter auch während des Mietverhältnisses die Ausführung verlangen kann, wenn die Fristen abgelaufen sind. Meist tut er dies aber nicht, sondern erst zum Ende des Mietverhältnisses.

Kann ein Vermieter verlangen, daß Wohnungen mit Rauhfaser und weißer Farbe renoviert werden? Ich habe die Wohnung immer mit Tapeten renoviert. Wenn Ihre Tapeten hell und in der Musterung auch zumutbar sind, müssen Sie keine neue Rauhfaser kleben und streichen.

Und noch eins: Küche und Bad waren im unteren Bereich mit gelber bzw. blauer Kunststofffarbe gestrichen. We-

gen der leichteren Farbdeckung habe ich diese bisher bei jeder Schönheitsreparatur im gleichen Farbton gestrichen. Kann der Vermieter verlangen, diese nun weiß zu streichen?

Grundsätzlich nicht, wenn Sie nachweisen können, daß Sie die Wohnung so übernommen hatten, also daß die Farbgebung von Anfang an so war. Dies könnten Sie eventuell aus einem Übergabeprotokoll entnehmen, falls eins gefertigt wurde, oder durch Zeugen belegen, die die Wohnung von Anfang an kannten.

Die längste Wand meiner Wohnung – im Wohnzimmer – habe ich vor Jahren genau nach der Anleitung eines Wohnmagazins mit einer besonderen Tapete versehen und schließlich mit einem Lack zu einer bläulich schimmernden Spiegelwand gemacht. Ich selber kann mich daran immer noch freuen, frage mich aber, was ein Vermieter im Rahmen einer Schönheitsreparatur beim Auszug verlangen kann.

Das würde ich nicht mehr als allgemein akzeptabel ansehen. Ich denke, Sie müssen voraussichtlich neu tapezieren oder zumindest neu streichen. Je nach dem, was auf dem Untergrund möglich oder nötig ist.

Den letzten Teil der Fragen und Antworten lesen Sie auf den Immobilien-Seiten am Samstag. Neue Fragen können zu diesem Thema nicht mehr gestellt werden.

