



SCHÖNHEITSREPARATUREN

Was sind eigentlich Schönheitsreparaturen?

Da häufig unterschiedliche Ansprüche an den Zustand einer Wohnung gestellt werden, gibt es im Hinblick auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen unterschiedliche Vorstellungen. Doch wenn jeder weiß, welche Rechte und Pflichten er hat, lassen sich die meisten Konflikte von vornherein vermeiden.

Aus diesem Grund beschäftigt sich diese Ausgabe mit den wichtigsten Fragen rund um das Thema Schönheitsreparaturen: Was sind Schönheitsreparaturen und was fällt in den Bereich Schadenersatz? Wann müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden? Sind kräftige Farben erlaubt? Was passiert mit privaten Einbauten?

Schönheitsreparaturen...

Wohnen hinterlässt nun mal Spuren. Diese Gebrauchsspuren müssen vom Nutzer der Wohnung fachgerecht in mittlerer Art und Güte beseitigt werden. Unter die Schönheitsreparaturen fällt alles, was sich durch „normales Wohnen“ abnutzt. Man versteht darunter alle malermäßigen Arbeiten, die erforderlich sind, um die bei vertragsgemäßigem Gebrauch unausweichlichen Abnutzungen zu beseitigen. Dazu gehört alles, was sich mit Farbe und Tapete erneuern lässt.

Schönheitsreparaturen und somit Aufgaben des Mieters sind zum Beispiel:

- Tapezieren und Streichen von Decken und Wände
- Streichen von Scheuerleisten und Türschwellen
- Streichen von Heizkörpern und Heizungsrohren
- Streichen von Innentüren

Keine Schönheitsreparaturen und somit Aufgaben der Vermieters sind zum Beispiel:

- Erneuerung von Fußbodenbelägen
- Arbeiten am Mauerwerk, z.B. Setzrisse
- Instandsetzung von Fenstern

...und Schadenersatz

Nicht unter die Schönheitsreparaturen fallen Schäden, die mit der normalen Abnutzung nichts zu tun haben und für die der Bewohner verantwortlich ist. Die Genossenschaft kann Schadenersatz geltend machen, wenn die Grenze des vertragsmäßigen Gebrauchs überschritten und dadurch die Wohnung beschädigt wird. Dazu gehört z.B.:

- schlechte Tapezierung, beschädigte und fehlende Tapeten sowie Wandanstriche
- „Verschlimmbesserungen“ durch laienhaften Anstrich (z.B. Farbnasen auf Türen und Scheuerleisten, nicht deckende Anstriche)
- Schmierereien an Wänden
- Beschädigung an bauseitigen Fußbodenbelägen, z.B. durch fest verklebte private Beläge
- Rotweinflecken auf Teppichböden
- Bohrlöcher im Fußbodenbelag
- Beschädigung des Waschbeckens oder der Badewanne
- Kratzspuren von Haustieren auf dem Fußboden, an Wänden und Türen
- Glasbruch bei Fenstern und Türen
- entfernte Türen und Scheuerleisten

Bitte wenden!!!

Hier kann die Genossenschaft Schadensersatz verlangen. Unter Umständen übernimmt die Haftpflichtversicherung des Bewohners die Reparaturkosten.

Wann müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden?

Auch während der Nutzungszeit müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Selbstverständlich ist der Bewohner dazu nur verpflichtet, wenn ein tatsächlicher Renovierungsbedarf besteht. Dazu gehören z.B. vergilbte Decken und unansehnlich gewordene Tapeten oder abgeblätterte Farben. Das Bundesministerium für Justiz hat 1976 in einem Mietvertrag folgende Renovierungsfristen vorgeschlagen:

- drei Jahre für Küche, Bad und Dusche
- fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toilette
- sieben Jahre für andere Nebenräume

Allerdings gab der Bundesgerichtshof (BGH) zu bedenken, ob wegen „(...) inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien (...) für einzelne oder für alle Renovierungsarbeiten längere Regelfristen geboten sind (...)“¹

Die Fristen von drei, fünf und sieben Jahren geben also nur allgemeine Richtwerte wieder. Der Renovierungsbedarf richtet sich nach der tatsächlichen Abnutzung. Sofern während der Mietzeit keine oder nur sporadisch Schönheitsreparaturen durchgeführt wurden, sind diese – je nach Abnutzung – spätestens beim Auszug fällig.

Sind kräftige Farben erlaubt?

Während der Nutzungszeit sind der Fantasie und der Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Erlaubt ist alles, was gefällt, solange die Substanz keinen Schaden nimmt. Kommt jedoch der Auszug, müssen die Wände wieder dem „normalen Geschmack“ entsprechend gestrichen werden. Kräftige Farben wie lila, rot oder schwarz, mögen dem einen oder anderen gut gefallen haben, sind aber sicher nicht jedermanns Sache.

Private Einbauten und die Rückbauverpflichtungen

In der Regel muss der Nutzer private Einbauten und Einrichtungen beim Auszug entfernen. Dazu gehören z.B. Decken- und Wandverkleidungen, Verfließungen, Einbauschränke und Fußbodenbeläge. Außerdem ist er zur Durchführung aller Arbeiten (z.B. Malerarbeiten) verpflichtet, die nach dem Rückbau nötig sind.

Bei der Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG entfällt die Pflicht zum Rückbau, wenn es eine Einigung mit dem Nachnutzer gibt und dieser die vorhandenen Einbauten gerne übernehmen möchte. Voraussetzung für die Übernahme ist, dass ein Verbleib aus bau- und brandschutztechnischen Gesichtspunkten möglich ist. Die Rückbauverpflichtung kann auch durch eine schriftliche Bestätigung der Genossenschaft entfallen.

Bauliche Veränderungen und private Einbauten müssen generell durch die Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ eG genehmigt werden. Diese Genehmigung legt die Bedingungen für eine eventuelle spätere Übernahme durch die Genossenschaft fest. Heute verlangt niemand mehr, dass ein abgeschliffener Dielenfußboden wieder mit einer rotbraunen Farbe gestrichen wird oder helle Badezimmerfliesen durch ein Ölpaneel ersetzt werden. Allerdings muss der Nutzer nachweisen, dass alle Arbeiten fachgerecht durchgeführt wurden!

1 Auszug aus dem BGH-Urteil vom 26. September 2007, VIII ZR 143/06

