

BAGATELLSCHÄDEN UND OBHUTSPFLICHT

Rechtliche Fragen zur Instandhaltung und Schönheitsreparaturen

Was bedeutet Instandhaltung und was wird von Vermietern und Mietern erwartet?

Grundsätzlich muss der Vermieter nach § 536 BGB die Wohnung einschl. Ausstattung und Gemeinschaftseinrichtungen in einem vertrags- und wohngerechten Zustand erhalten (=Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung). Sobald der Mieter eingezogen ist, beginnt dessen Verpflichtung, die überlassene Wohnung pfleglich zu behandeln und Schäden möglichst zu vermeiden. Er muss in vertretbarem Rahmen dafür sorgen, dass die Räume nicht durch übermäßigen Gebrauch mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden. Die Obhutspflicht schließt neben der Wohnung alle gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten wie etwa das Treppenhaus oder die Waschküche ein. So ist der Mieter auch verpflichtet, die Räume zu lüften, zu reinigen und zu heizen, bei Unwetter die Fenster zu schließen, im Winter die Wasserleitung vor dem Einfrieren zu schützen, mit Gas und Strom sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen schonend zu behandeln und keine gefährlichen Sachen in den Räumen unterzubringen. Die Obhutspflicht gilt auch bei längerer Abwesenheit, wird aber in der Regel dadurch erfüllt, dass der Wohnungsschlüssel bei vertrauten Personen hinterlegt wird, die die Wohnräume kontrollieren.

Welche Instandhaltungskosten sind durch die Miete bereits abgedeckt?

Die Kosten der Instandhaltungsarbeiten fallen laut BGB regelmäßig dem Vermieter zur Last. Die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden sind dem Vermieter aber vom Mieter zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koch-Einrichtungen, den Fenster- und Türenverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 100,00 € zzgl. der gesetzlichen MwSt und maximal 300,00 € zzgl. der gesetzlichen MwSt je Kalenderjahr und jährlich 7 Prozent der Jahresmiete nicht übersteigen. Der Mieter ist von der Kostentragung befreit, wenn er die Bagatellschäden selbst beseitigt.

Was versteht man unter Schönheitsreparaturen?

Schönheitsreparaturen dienen der Erhaltung der Mietsache.

Im Allgemeinen versteht man unter Schönheitsreparaturen die in der Regel in einem bestimmten Turnus fälligen Instandsetzungsarbeiten, soweit sie durch die Abnutzung des Mieters bedingt sind.

Welche Schönheitsreparaturen sehen Mietverträge in der Regel vor?

In diesem Mietvertrag sind folgende Schönheitsreparaturen festgelegt: das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, der Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Übrigens: Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen und Instandsetzungen bei Schäden, die er oder etwaige Mitbenutzer schuldhaft verursacht haben und die nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt sind. Schon deshalb ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung durchaus empfehlenswert!