

# Finanztip

## Checkliste Schönheitsreparaturen:

Diese sieben Punkte gilt es zu beachten

Wenn Du – egal ob als Mieter oder Vermieter – wissen möchtest, ob eine Schönheitsreparatur-Klausel in Deinem Mietvertrag wirksam ist, hilft Dir folgende Checkliste:

- ❑ **Umfang der Schönheitsreparaturen** - Sind im Vertrag Schönheitsreparaturen aufgelistet, die nicht in [Paragraf 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV](#) enthalten sind, verlangt der Vermieter zu viel. Eine solche Klausel ist in aller Regel unwirksam.
- ❑ **Ausführung der Reparaturen durch Fachfirma** - Ist im Mietvertrag festgelegt, dass die Renovierung durch Fachleute (Maler, Schreiner und so weiter) erfolgen muss, ist die Klausel unwirksam. Der Mieter muss auch die Möglichkeit haben, die Arbeiten selbst zu erledigen (BGH, Urteil vom 9. Juni 2010, [Az. VIII 294/09](#)).
- ❑ **Farbvorgabe während der Mietzeit** - Steht im Mietvertrag, dass der Mieter Türen oder Decken nur weiß streichen darf, ist das unwirksam. Eine Farbvorgabe beim Auszug ist aber möglich.
- ❑ **Fristenregelung** - Enthält die Regelung im Mietvertrag starre Fristen für die Renovierung während der Mietzeit? Falls ja, dann ist die Klausel in der Regel unwirksam. Achtung: Enthält der Vertrag dagegen Abschwächungen, wonach Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“ oder „in der Regel“ alle drei Jahre vorgenommen werden müssen, kann die Fristenregelung wirksam sein. Sind die Fristen zu kurz bemessen (zum Beispiel Streichen der Küche alle zwei Jahre), ist die Regelung ebenfalls wahrscheinlich unwirksam.
- ❑ **Verpflichtende Endrenovierung** - Ist der Mieter laut Vertrag verpflichtet, die Wohnung bei Auszug in renoviertem Zustand zurückzugeben, ohne dass zwischenzeitlich erfolgte Renovierungen berücksichtigt werden, ist die Klausel unwirksam. **Aber:** Das kann zulässig sein, wenn beim Auszug auch berücksichtigt wird, wie der tatsächliche Zustand der Wohnung ist und ob der Mieter während der Mietzeit Schönheitsreparaturen vorgenommen hat.

Hat der Mieter die Wohnung unrenoviert übernommen, kann der Vermieter keine vollständig renovierte Wohnung beim Auszug verlangen. Hat der Vermieter beim Einzug ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem vermerkt ist, dass die Wohnung nicht renoviert überlassen wurde, darf der Mieter ausziehen, ohne zu renovieren.

- ❑ **Quotenabgeltungsklausel** - Enthält der Vertrag eine sogenannte Quotenabgeltungsklausel? Das ist eine Regelung, die für jedes volle abgelaufene Jahr den Mieter mit einer Quote von bis zu X Prozent an den entstehenden Renovierungskosten beteiligt. Eine solche Klausel ist nach neuer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

unzulässig, da Mieter beim Einzug nicht klar erkennen können, mit welchen Belastungen sie beim Auszug rechnen müssen. Der Vermieter darf keine Zahlung verlangen.

- **Kostenvoranschlag zur Berechnung der Abgeltung durch Fachfirma** - Enthält der Mietvertrag eine Abgeltungsklausel und soll der Kostenanteil nach dem Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs berechnet werden, der allein vom Vermieter ausgewählt wird, ist das unwirksam (BGH, Urteil vom 29. Mai 2013, [Az. VIII 285/12](#)). Mieter müssen die Möglichkeit haben, einen weiteren Kostenvoranschlag vorzulegen.