

Checkliste: Schönheitsreparaturen

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

1. Umfang der Schönheitsreparaturen

Sind im Vertrag Schönheitsreparaturen aufgelistet, die nicht in [§ 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV](#) enthalten sind, verlangt der Vermieter zu viel. Eine solche Klausel ist unwirksam. Zu den Schönheitsreparaturen zählen nur:

- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken
- Streichen der Fußböden
- Streichen der Heizkörper und Heizrohre
- Streichen der Innentüren
- Streichen der Fenster und Außentüren von innen

2. 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, 09.06.2010, Az. VIII 294/09).

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Achtung: 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. Wichtig ist, dass Du ein **Übergabeprotokoll** hast, in dem vermerkt wurde, wie der Zustand der Wohnung war.

6. 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. Auch wenn der Mieter nicht renovieren muss, weil der Zustand der Wohnung beanstandungsfrei ist, muss er einen **entsprechenden Teilbetrag** beim Auszug bezahlen. Eine solche Klausel ist unzulässig, da Mieter beim Einzug nicht klar erkennen können, mit welchen Belastungen sie beim Auszug rechnen müssen. Der Vermieter darf keine Zahlung verlangen.

7. Kostenvoranschlag 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, 29.05.2013, Az. VIII 285/12). Mieter müssen die Möglichkeit haben, einen weiteren Kostenvoranschlag vorzulegen.

Diese Ratgeber könnten Dich auch interessieren:

- <https://www.finanztip.de/kuendigung-mietvertrag/>
- <https://www.finanztip.de/mietkaution/>