

Checkliste: Muss ich als Mieter beim Auszug renovieren?

Prüfen Sie in unserer Liste, ob Sie beim Auszug aus Ihrer Wohnung renovieren müssen. Erläuterungen zu einzelnen Stichpunkten finden Sie im Anhang der Liste.

1. Haben Sie Ihre Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen? ¹

Ja → Sie müssen nicht renovieren.

Nein

2. Enthält der Mietvertrag eine Klausel zu Schönheitsreparaturen? ²

Ja

Nein → Sie müssen nicht renovieren.

3. Verpflichtet die Klausel Sie als Mieter, bei Auszug zu renovieren, ohne dass der tatsächliche Zustand der Wohnung erwähnt wird? ³

Ja → Sie müssen nicht renovieren.

Nein

4. Schreibt die Klausel Fristen vor, nach denen renoviert werden soll?

Ja

Nein → Lesen Sie weiter bei **Frage 7**.

5. Ziehen Sie bereits vor Ablauf der gesetzten Fristen wieder aus? ⁴

Ja → Sie müssen nicht renovieren.

Nein

6. Enthält die Klausel „starre“ Renovierungsfristen wie z.B. „alle 3 Jahre“ oder „spätestens nach 2 Jahren“, ohne dass der tatsächliche Zustand der Wohnung erwähnt wird? ⁵

Ja → Sie müssen nicht renovieren.

Nein

7. Schreibt die Klausel vor, Wände, Decken, Fensterrahmen usw. in „neutralen Farben“ oder „weiß“ zu streichen? ⁶

Ja → Sie müssen nicht renovieren.

Nein

→ Diese Checkliste kann die gültige Rechtsprechung nur beispielhaft und vereinfachend darstellen. Bitte beachten Sie, dass diese rechtlichen Angaben nur für **Formularmietverträge** gelten und nicht für Individualvereinbarungen. Wenn Ihr Mietvertrag keine der genannten Klauseln enthält, heißt das nicht zwangsläufig, dass Sie beim Auszug Schönheitsreparaturen durchführen müssen.

Lassen Sie Ihren Mietvertrag im Zweifelsfall von einer Anwältin oder einem Anwalt vor Ort prüfen.

Hier finden Sie Ihren Experten: www.anwaltauskunft.de/anwaltssuche



Anhang und Erläuterungen

- 1 Laut Bundesgerichtshof (BGH) müssen Mieter nicht renovieren, wenn sie die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen haben (2015, AZ: VIII ZR 185/14)
- 2 Wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, sind Schönheitsreparaturen grundsätzlich Sache des Vermieters.
- 3 Eine Endrenovierungsklausel, die den Mieter verpflichtet, unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf Schönheitsreparaturen durchzuführen, ist laut BGH unwirksam (2003, AZ.: VIII ZR 335/02)
- 4 Die meisten älteren Mietverträge enthalten sogenannte Abgeltungs- oder Quotenklauseln. Sie verpflichten den Mieter zur Zahlung anteiliger Renovierungskosten, wenn bei Vertragsende noch kein Renovierungsbedarf besteht. Nach vier Jahren soll er dann zum Beispiel 50 Prozent der Kosten tragen, die nach acht Jahren fällig geworden wären. Mit seiner Grundsatzentscheidung 2015 hat der BGH diese Klauseln gekippt (AZ: VIII ZR 185/14). Wer vor Ende der Frist auszieht, muss nun nicht mehr renovieren oder zahlen.
- 5 Ein Fristenplan ist nur wirksam, wenn er sprachlich durch Formulierungen wie „in der Regel“, „im Allgemeinen“ oder „normalerweise“ aufgeweicht wird und immer den tatsächlichen Abnutzungszustand der Wohnung berücksichtigt. Alle anderen Formulierungen führen zur Unwirksamkeit der Klausel (BGH 2004, AZ: VIII ZR 361/03)
- 6 Eine Formulklausel, die dem Mieter vorschreibt, Wände und Decken in „neutralen Farben“ zu streichen, ist unwirksam (BGH 2009, AZ: VIII 166/08). Eine Formulklausel, die vom Mieter verlangt, bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen „nur weiß zu lackieren“, ist unwirksam (BGH 2010, AZ: VIII ZR 50/09). Unabhängig von der Formulierung der Schönheitsreparatur-Klausel kann der Vermieter aber vom Mieter verlangen, dass die Wohnung in neutralen Farben zurückgegeben wird (BGH 2013, AZ: VIII ZR 416/12).

Vertiefende Informationen zum Thema Schönheitsreparaturen können Sie hier nachlesen:

➔ www.anwaltauskunft.de/magazin/thema/renovierung/

Disclaimer: Obwohl wir uns redlich bemüht haben, die Checkliste vollständig und korrekt anzulegen, übernimmt die Redaktion der Deutschen Anwaltauskunft hierfür keine Garantie.