

20% der Renovierungskosten pro abgelaufenem Jahr. Holen Sie selbst einen Kostenvoranschlag ein. Bedenken Sie, dass die **Selbstvornahme** Geld sparen kann!

## Hinweis

Sind einzelne Regelungen aus dem Mietvertrag unwirksam, kann es unter Umständen sein, dass Sie Schönheitsreparaturen überhaupt nicht oder lediglich eingeschränkt schulden. Entscheidend ist der Wortlaut des Mietvertrages. Lassen Sie sich rechtlich beraten! Halten Sie den Zustand der Wohnung bei Ihrem Einzug ausführlich im Protokoll fest! Vermerken Sie für jeden Raum: Wurde vor oder nach Auszug besichtigt? Welche Mängel wurden festgestellt? Wann wurden die Schlüssel übergeben? Hatten Dritte Schlüssel? Wann war die letzte Renovierung? Lassen Sie das Protokoll gegenzeichnen!

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

### Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

### Zweigstellen

Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

### Rechtsberatung für Nichtmitglieder

Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

**Copyright:** Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE R SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

## Renovierungspflichten des Mieters



## Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

### Wir bieten zum Beispiel

- |                |                          |                              |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von  | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr    |
| Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung     |
| Kündigungen    | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge   |
| Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft  
 einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mieterschutzbund Berlin e.V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#20

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.





**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.  
Grafik Flyer: Eilmes WerbeDesign

## 20. Renovierungspflichten des Mieters

Das Thema "Schönheitsreparaturen" stellt viele Mieter immer wieder vor große Probleme. Auch nach der Mietrechtsreform 2001 muss diese Thematik vor dem Hintergrund der umfangreichen Rechtsprechung betrachtet werden. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten.

### Grundsätzlich gilt:

Schönheitsreparaturen sind Vermietersache. Aber: In den meisten Fällen wird diese Verpflichtung auf den Mieter übertragen. Schauen Sie in Ihren Mietvertrag!

Unter Schönheitsreparaturen versteht man alle **Malerarbeiten**, die erforderlich sind, einen Raum in einen seinem Zweck entsprechenden geeigneten Zustand zu versetzen – Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der **Wände** und **Decken**, das Streichen der **Fußböden**, **Heizkörper** einschließlich der **Heizungsrohre**, der **Innentüren** sowie der **Fenster** und **Außentüren** von innen.

In den meisten Fällen, in denen ein Mietvertrag geschlossen wird, verwenden die Vertragsparteien Formularmietverträge. Vom Vermieter vorgefertigte Formulare kommen in einer Vielzahl von Fällen zum Einsatz. Solche **Formularmietverträge** unterliegen einer strengen Kontrolle durch das Gesetz.

Nicht alle Schönheitsreparatur-Klauseln sind wirksam. Es muss grundsätzlich eine **genaue wörtliche Regelung** erfolgen, und es darf **nicht zu einer starken Benachteiligung des Mieters** kommen. Der Mieter muss genau erkennen können, welche Arbeiten zu den Schönheitsreparaturen gehören. Und er muss lediglich solche Schönheitsreparaturen übernehmen, für die er auch verantwortlich ist, die er "abgewohnt" hat.

### Fälle, in denen keine Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen besteht:

- ⇒ "besenrein", "bezugsfertig", "vertragsgemäßer Zustand" – keine Renovierung, saubere Rückgabe
- ⇒ Renovierungspflicht des Mieters bei Einzug, während Mietzeit und bei Auszug – unwirksame Klausel
- ⇒ Renovierungspflicht des Mieters automatisch bei Auszug – unwirksame Klausel
- ⇒ Renovierungspflicht des Mieters "bei Bedarf" oder "sobald erforderlich" – unwirksame Klausel
- ⇒ Renovierung durch Fachmann gefordert – unwirksame Klausel

Grundsätzlich lohnt sich eine Überprüfung der entsprechenden mietvertraglichen Klauseln.

Eine Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist nur für solche behebaren Beeinträchtigungen der Mietwohnung zulässig, die der Mieter auch selbst abgewohnt hat. Die Rechtsprechung hat Zeiträume festgelegt, in denen davon auszugehen ist, dass ein Abwohnen erfolgt:

- ⇒ Küche, Bad, Dusche.....alle 3 Jahre
- ⇒ Wohn-, Schlafräume, Flur, Diele, Toiletten ..alle 5 Jahre
- ⇒ Nebenräume .....alle 7 Jahre

Vertragsklauseln mit **kürzeren Fristen** sind unwirksam. Es besteht keinerlei Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. Sie ist jedoch unabhängig von den genannten Fristen immer im Falle einer **überstarken Abnutzung** der Mietsache gegeben.

Eine Renovierungspflicht besteht auch nicht, wenn Sie **vor Ablauf der Fristen aus dem Mietobjekt ausziehen**, z. B. bei Auszug nach 2 Jahren und 11 Monaten besteht keine Renovierungspflicht, bei Auszug nach 4 Jahren müssen Küche, Bad und Dusche renoviert werden.

Eine Renovierungspflicht aufgrund einer Vereinbarung im Mietvertrag besteht auch, wenn Sie in eine **unrenovierte** Wohnung eingezogen sind. **Ausnahme:** Ihr Mietvertrag bestimmt eine Renovierungspflicht bei Einzug und bei Auszug ohne Berücksichtigung der Fristen – unwirksam.

### Umfang

**Wände** und **Decken** sind zu kalken, zu tapezieren oder zu streichen. Sie können Rauhfaser tapete bis zu dreimal überstreichen. Danach muss tapeziert werden. **Fußböden** sind, wenn möglich, zu streichen oder zu reinigen. Das Abschleifen und Versiegeln von **Parkettfußböden** ist nicht erforderlich. Das Auswechseln von **Teppichboden**, den der Vermieter verlegt hat, ist nur dann vom Mieter durchzuführen, wenn die Abnutzung Folge übermäßigen Gebrauchs ist. **Heizkörper**, **Heizungsrohre**, **Holzwerk** und **Innentüren** sind zu lackieren (Fenster und Außentüren von innen). Je nachdem, wie der Zustand es bestimmt, muss das nicht häufiger als alle fünf Jahre erfolgen. Sie können die Schönheitsreparaturen auch von einem **Fachmann** durchführen lassen. Renovieren Sie selbst, muss dies in **fachgerechter Art und Weise** sein. Tapeten sind auf Muster zu kleben, beim Streichen sollten keine Pinselspuren zu sehen sein. In **farblicher Hinsicht** gilt – neutral. Türkis, lila, schwarz oder rot muss Ihr Vermieter nicht hinnehmen. Ursprünglich mit Klarlack überzogene Holzrahmen oder Türen dürfen nicht farbig "gestaltet" werden. Streichen Sie lediglich einige Teile der Mietsache, muss der Farbton mit den übrigen übereinstimmen. Klauseln, die mehr verlangen, sind unwirksam.

### Abgeltungsklausel

Die Verpflichtung, dass der Mieter bei seinem Auszug **anteilige Renovierungskosten** trägt, obwohl die Fristen für Schönheitsreparaturen nicht abgelaufen sind, kann mietvertraglich vereinbart werden. Zulässig ist eine **Abgeltung** in Höhe von