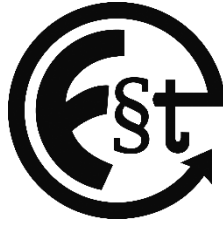


# Muss ich als Mieter beim Auszug renovieren?



Mit dieser Checkliste können Sie vorab prüfen, ob Sie beim Auszug verpflichtet sein können, Ihre Wohnung zu renovieren.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS FOLGENDE AUSFÜHRUNGEN ALLGEMEIN GEHALTEN SIND UND ALLEIN DER ERSTEN INFORMATION UND ÜBERSICHT DIENEN. DIE FOLGENDEN INFORMATIONEN KÖNNEN DAHER NIEMALS EINE KOMPETENTE & INDIVIDUELLE RECHTSBERATUNG ERSETZEN!**

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

- Ja => Sie müssen nicht renovieren.

*Laut BGH (Bundesgerichtshof) sind Mieter nicht dazu verpflichtet zu renovieren, wenn sie die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen haben (2015, AZ: VIII ZR 185/14).*

- Nein => Weiter zu Frage 2

## 2. Enthält der Mietvertrag eine Klausel zu Schönheitsreparaturen?

- Ja => Weiter zu Frage 3
- Nein => Sie müssen nicht renovieren.

*Sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, sind Schönheitsreparaturen grundsätzlich nach Gesetz Sache des Vermieters.*

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

- Ja => Sie müssen nicht renovieren.

*Eine Endrenovierungsklausel, die den Mieter verpflichtet, unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf Schönheitsreparaturen durchzuführen, ist laut BGH unwirksam (2003, AZ.: VIII ZR 335/02).*

- Nein => Weiter mit Frage 4

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

- Ja => Weiter zu Frage 5
- Nein => Weiter zu Frage 7

*Viele ältere Mietverträge enthalten sog. 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. Ziehen Sie bereits vor Ablauf der gesetzten Fristen wieder aus?**

- Ja => Sie müssen nicht renovieren.
- Nein => Weiter zu Frage 6

**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?**

- Ja => Sie müssen nicht renovieren.

*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, sog. „starre Fristenpläne“ führen zur Unwirksamkeit der Klausel (BGH 2004, AZ: VIII ZR 361/03).*

- Nein => Weiter zu Frage 7

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

- Ja => Sie müssen nicht renovieren.

*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).*

- Nein => Hier ist eine nähere Prüfung des Mietvertrages notwendig und kann pauschal anhand dieser Checkliste beurteilt werden