

✉ Aachener Str. 1053-1055
50858 Köln
☎ 0221-1792910
✉ luetzenkirchen@ld-ra.de



Schönheitsreparaturen Wohnungsabnahme

Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Lehrbeauftragter an der TH Köln

Köln

Schönheitsreparaturen

- **V hat die Wohnung im Mai 2015 renoviert und noch drei Monate bewohnt. Im Anschluss daran vermietet er die Wohnung an M zum 1.9.2015, ohne Renovierungsleistungen zu erbringen. Der Mietvertrag sieht formularmäßig die Renovierungspflicht des M vor.**
- **Ist die Klausel wirksam?**

Schönheitsreparaturen

- Die Wohnung wurde an Decken und Wänden frisch gestrichen übergeben. Auch die Türen, Türrahmen sowie die Heizkörper und –leitungen sind frisch lackiert. Lediglich die Fenster sind unrenoviert und weisen Lackabplatzungen auf.
- Ist die formularmäßige Renovierungsklausel wirksam?

Schönheitsreparaturen

- **V übergibt die Wohnung zum Vertragsbeginn unrenoviert. Dafür gewährt V dem M drei Monate Mietnachlass (einschließlich Betriebskosten). In dieser Zeit renoviert M die Wohnung und zieht danach ein.**
- **Ist die formularmäßige Renovierungsklausel wirksam?**

Schönheitsreparaturen

- **V übergibt die Wohnung zum Vertragsbeginn unrenoviert. Dafür gewährt V dem M drei Monate Mietnachlass (einschließlich Betriebskosten = 3.000 €). Die Ausgaben des M, der die Wohnung durch einen Malermeister renovieren lässt, belaufen sich auf 4.500 €.**
- **Ist die formularmäßige Renovierungsklausel wirksam?**

Schönheitsreparaturen

- **M und der Vormieter VM vereinbaren, dass M für VM dessen (geschuldete) Endrenovierung der Wohnung übernimmt und dafür im Gegenzug Einrichtungsgegenstände erhält. Am Ende des Mietvertrages weigert sich M zu renovieren mit der Begründung, er habe die Wohnung unrenoviert übernommen.**
- **Kann V von M Schadensersatz fordern?**

Schönheitsreparaturen

- § 3 des Mietvertrages enthält neben der „Grundmiete“ und den „Betriebskostenvorauszahlungen“ einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“. Nach § 7 übernimmt der Vermieter die Schönheitsreparaturen. § 5 Abs. 6 enthält eine Quotenklausel. Die Wohnung wurde unrenoviert übergeben.
- M verlangt den Zuschlag zurück, weil er die Klausel in § 3 u.a. als Preisnebenabrede ansieht, die nach § 307 BGB unwirksam sei.

Wohnungsabnahme und Kautionsrückzahlung

- **Der Mietvertrag endet am 31.12. Bei der Rückgabe der Wohnung erklärt V, die Wohnung befinde sich in einem einwandfreien Zustand. Wenige Tage später stellt V fest, dass ein Wasserschaden unter dem Estrich vorliegt, den M fahrlässig verursacht hat. M verlangt im Hinblick auf die Erklärung des V Auszahlung der Kaution einschließlich Zinsen.**
- **Zu Recht?**

Wohnungsabnahme

- **V und M haben anlässlich der Rückgabe der Wohnung die Schäden in einem Protokoll festgehalten, das beide unterschrieben haben. Als V die Schäden geltend macht, bestreitet M dafür verantwortlich zu sein.**
- **Was sollte V tun?**

Wohnungsabnahme

- Im Übergabeprotokoll ist vorgedruckt:
Der Mieter beauftragt den Vermieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen und verpflichtet sich, ihm gegen Vorlage einer Rechnung seinen Aufwand zu ersetzen.
- V und M unterschreiben das Protokoll. Kann V die Kosten durchsetzen?