

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referent:
Laura Eckert-Rinallo (LL.B.; M.A.)
Immobilienmaklerin „Eckert-Rinallo Immobilien“
Dozentin und Speakerin „Eckert-Rinallo Education“



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten & verwalten

08. April 2024

Schönheitsreparaturen bei Wohnraummietverhältnissen – Chancen und Risiken für Vermieter

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien

Disclaimer

Laura Eckert-Rinallo hat höchste Sorgfalt bei der Erstellung der vorliegenden Unterlagen mitsamt den weiterführenden Materialien angewandt. Dennoch übernimmt sie keinerlei Verantwortung oder Haftung für Richtigkeit oder Vollständigkeit, eventuelle Fehler oder Versäumnisse innerhalb der Unterlagen und des Online - Vortrages. Die Inhalte und Materialien werden unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung zur Verfügung gestellt. Insbesondere erfolgt die Anwendung von den dargestellten Erkenntnissen auf eigene Gefahr des Teilnehmenden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Haftungsausschluss

Der vorliegende Vortrag und die Darstellung berücksichtigen den Rechtsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Die Unterlagen geben die von mir erachtete Auffassung wieder. Eine abschließende Darstellung wird nicht garantiert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die getroffenen Aussagen durch spätere Entwicklungen in Rechtsprechung und Wissenschaft beeinflusst werden könnten. Es besteht keine

Informationspflicht. Die Ausführungen stellen keine Rechts- bzw. Steuerberatung dar und ersetzen diese auch nicht. Sie stellen keine Beratung dar und begründen keinen Haftungsanspruch. Ich übernehme keine Haftung für gegen Sie gerichtete Ansprüche, welche dadurch entstehen können, dass Sie Inhalte und Darstellungen einer weiteren Verwendung zugeführt haben. Dies gilt selbst dann, wenn diese unrichtig oder unvollständig gewesen sein sollten.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Abonnieren Sie den kostenfreien Newsletter um informiert zu bleiben! Hierüber informiere ich Sie im Falle einer Gesetzesänderung die das Seminar betrifft.

Ganz einfach unter:

www.eckert-rinallo-education.com

oder scannen Sie den QR-Code.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Übersicht

1. Allgemeines: Begriffsbestimmung und Zuständigkeiten
2. Anmietung einer unrenovierten Wohnung und Quotenklausel
3. Rechtsprechungswende
4. Beurteilung von unwirksamen und wirksamen Formularklauseln
5. Reinigungspflicht
6. Rückbauverpflichtungen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

1. Allgemeines: Begriffsbestimmungen und Zuständigkeit



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten?

- Definition in § 28 Abs. 4 S. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung
- Zu den Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten gehören das Tapezieren, Kalken oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper und der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (vgl. BGH v. 18.2.2009 – VIII ZR 210/08).
- Der Fokus liegt somit auf der Beseitigung der Gebrauchsspuren, die bei der Nutzung der Wohnung entstehen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Zu den Schönheitsreparaturen zählen:

- Streichen, Tapezieren und Kalken von Wänden und Decken
- Streichen von Fußböden
- Streichen von Heizkörpern und Heizungsrohren
- Streichen der Innentüren
- Streichen der Innenseite von Außentüren und Fenstern
- Streichen von Scheuerleisten
- Streichen von Leitungen, die über Putz liegen
- Schließen von Dübellöchern



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen:

- Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden
- Erneuern und Grundreinigen von Teppichböden
- Abschleifen, Grundieren und Lackieren von Wandschränken
- Streichen der Fenster von außen, von Balkonen und Terrassen
- Instandsetzung der Fensterverkittung
- Renovierung von mitvermieteten Kellerräumen
- Streichen des Hausflurs und anderer Gemeinschaftsräume
- Beseitigung von Schäden, die der Mieter nicht verursacht hat
- Malerarbeiten, die nach Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten notwendig werden



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wer trägt die Schönheitsreparaturen?

- § 535 Abs. 1 S. 2 BGB sieht vor, dass eigentlich der Vermieter dazu verpflichtet ist die Schönheitsreparaturen zu tragen.
- Gesetzliche Regelung ist nicht zwingend.
- Die meisten Mietverträge sehen Formularklauseln vor, die die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abwälzen sollen.
- Da es sich dabei um formularvertraglich vereinbarte Klauseln und somit AGB handelt, sind viele dieser Klauseln unwirksam.
- In einem solchen Fall, muss der Mieter dann trotz mietvertraglicher Vereinbarung nicht renovieren.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Voraussetzung für die Übertragung auf den Mieter:

Die Rechtsprechung sieht hier bestimmte Voraussetzungen, damit eine ordnungsgemäße vertragliche Vereinbarung Gültigkeit besitzt.

Ein rechtmäßiger Übertrag ist nur möglich, wenn die Wohnung

- dem Mieter im nicht renovierungsbedürftigen Zustand übergeben wurde, oder
- er einen angemessenen finanziellen Ausgleich für die Abnutzung durch die Vormieter vom Vermieter erhalten hat.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

2. Sonderfälle: Anmietung einer unrenovierten Wohnung und Quotenklausel



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anmietung einer unrenovierten Wohnung

- Historische Wende im Jahr 2015.
- Bis dahin konnten Vermieter, egal ob sie eine Wohnung renoviert oder unrenoviert vermieteten, Schönheitsreparaturen per Mietvertrag auf den Mieter abwälzen.
- Die Renovierungsfristen begannen dann mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen.
- Am 18.03.2015 (vgl. VIII ZR 185/14) entschied der BGH, dass wer als Mieter in eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Wohnung zieht, niemals renovieren muss, weder während der Mietzeit noch beim Auszug.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Wie erfolgt die Abgrenzung zwischen renoviert und unrenoviert?

- Es kommt darauf an, ob die Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.
- Somit dürfen höchstens unerhebliche Gebrauchsspuren vorhanden sein.
- Im vorliegenden Urteil waren jedoch in drei Zimmern Anstreicharbeiten erforderlich.
- Somit sind Allgemeine Geschäftsbedingungen, die dem Mieter einer unrenoviert angemieteten Wohnung Schönheitsreparaturen auferlegen wollen, unwirksam.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anmietung einer unrenovierten Wohnung

- Begründet wurde das damit, dass eine derartige Formularklausel den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vermieters verpflichten würde.
- Das heißt, dass Mieter, die in einem solchen Fall renovieren würden, die Wohnung unter Umständen sogar in einem besseren Zustand zurückgeben würden, als sie sie selbst vom Vermieter beim Vertragsabschluss erhalten haben.

Gibt es Ausnahmen von dieser Neuregelung?

Ja! Wenn der Vermieter, der die Wohnung unrenoviert vermietet hat, seinem Mieter einen angemessenen Ausgleich, wie zum Beispiel eine mietfreie Zeit, gewährt. Der Ausgleich muss jedoch angemessen sein.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Was gilt, wenn eine Renovierungsvereinbarung zwischen dem bisherigen Mieter und dem neuen Mieter getroffen wird?

- Die Wirkungen eines Schuldverhältnisses sind grundsätzlich immer auf die daran beteiligten Parteien beschränkt.
- Daher ändert sich nichts an dem Vorliegen einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung.
- BGH, Urteil vom 22.08.2019, VIII ZR 277/16



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche Entschädigung gilt als angemessen?

- Keine pauschale Aussage möglich.
- Es empfiehlt sich fachanwaltliche Beratung hinzuzuziehen.

Jedoch gibt es eine Faustformel:

- Der Wert des mietfreien Wohnens muss den Kosten der Schönheitsreparaturen entsprechen
- Unter „mietfreiem Wohnen“ ist nicht „mietfreies Renovieren“ zu verstehen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wem obliegt die Darlegungs- und Beweislast?

- Der Vermieter ist in einem solchen Fall der Verwender der Allgemeinen Geschäftsbedingung.
- Demnach obliegt ihm die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Quotenklausel

- Neues Urteil vom 6.3.2024 (BGH, VIII ZR 79/22)

Problemstellung:

- Mieter sollen anteilige Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen tragen.
- Ist dies wirksam?

Entscheidung:

- Abhängig von der Art der Vereinbarung:
- Formularvereinbarung: unwirksam
- Individualvereinbarung: möglicherweise wirksam



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Quotenklausel

- Unwirksamkeit bei Formularvereinbarung
- Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB
- Gründe:
 - Schwierige Kostenkalkulation
 - Unsicherheit über tatsächliche Belastung
- Zulässigkeit bei Individualvereinbarung:

Voraussetzungen:

- Aushandeln der Klausel durch beide Parteien
- Möglichkeit zur Änderung der Klausel
- Gelegenheit zur Einbringung eigener Vorschläge



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Prüfung im Einzelfall:

- Verhandlungsprozess
- Einfluss der Mieter auf Klauselgestaltung
- Alternative Vertragsgestaltungsmöglichkeiten



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

3. Rechtsprechungswende



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Folge der Rechtsprechungswende

- Die beiden vorgestellten Urteile des BGHs waren wegweisend.
- Seither gilt, wer eine unrenovierte Wohnung angemietet hat, muss beim Auszug nicht renovieren.
- Auch wer vor Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Renovierungsfristen auszieht, muss keine anteiligen Renovierungskosten tragen.
- Mieter müssen nur dann renovieren, bzw. die Kosten für die Schönheitsreparaturen übernehmen, wenn sie in eine bereits renovierte Wohnung eingezogen sind oder einen angemessenen Geldausgleich, für eine Wohnung im unrenovierten Zustand, vom Vermieter erhalten haben und im Mietvertrag ferner eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart wurde.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Was muss in der Praxis unbedingt beachtet werden?

- Der Vermieter muss die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht immer komplett frisch renovieren, um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu entfernen und somit eine renovierte Wohnung zu übergeben.
- So ist es im Einzelfall möglich, lediglich geringe Auffrischungsarbeiten zu leisten.
- Der Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. § 242 BGB) besagt, dass überdies Gebrauchs- und Abnutzungsspuren nicht ins Gewicht fallen, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung unerheblich sind.
- Der BGH vertritt die Ansicht, dass es darauf ankommt, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.
- Es handelt sich dabei immer um eine Einzelfallentscheidung.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



4. Beurteilung der Klauseln: Unwirksame und wirksame Formularklauseln



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Unwirksame Klauseln



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Farbwahlklausel

BGH Urteil vom 18.06.2008, Az. VIII ZR 224/07, NJW 2008, 244

„Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren. Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“

- Verstoß gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB
- Benachteiligung des Mieters durch Einschränkung in der Art und Weiße der Dekoration bereits während des Mietverhältnisses
- Einschränkung in der Gestaltung des persönlichen Lebensbereiches des Mieters



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bohrlöcherklausel

BGH Urteil vom 20.01.1993, Az. VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061

„Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen.“

Durchsetzung eines einseitigen Vermieterinteresses.

Erlegt dem Mieter die Beseitigung von Löchern und Dübeln auch dann auf, wenn deren Anbringen zum vertragsgemäßen Gebrauch unerlässlich war.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Außenanstrich und Parkettversiegelungsklausel

- Verstoß gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB
- Anstriche sind nur von innen, nicht aber von außen durchzuführen
- Schönheitsreparaturen dürfen nicht über das in der Berechnungsverordnung angegebene Maß formularmäßig für Mietverträge definiert werden



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Fachfirmaklausel

BGH Urteil vom 09.06.2010, Az. VIII ZR 294/09, NJW 2010, 2877

„Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in der Wohnung ausführen zu lassen, sowie die Roll-Läden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Spülkästen oder Druckspüler und Wasch- und Abflussbecken instand zu halten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen...“

- Unangemessene Benachteiligung dadurch, dass Schönheitsreparaturen ausschließlich von Fachfirmen ausgeführt werden dürfen
- Mieter darf nur zu einer fachgerechten Ausführung in mittlerer Art und Güte nach § 243 Abs. 1 BGB verpflichtet werden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Klauselkombinationen

BGH, Urteil vom 06.04.2005, Az. XII ZR 308/02, NJW 2005, S. 2006

„Der Pächter erkennt an, das Pachtobjekt in ordentlichem und gebrauchsfähigem/renoviertem Zustand erhalten zu haben. Der Pächter hat das Pachtobjekt nebst Inventar pfleglich zu behandeln und auf seine Kosten dauernd instand zu setzen. Er hat stets für ausreichende Lüftung, Heizung und Reinigung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Die Instandhaltung umfasst alle Erhaltungsarbeiten und die sog. Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturen sind vom Pächter ohne Aufforderung in angemessenen Abständen mindestens alle 2 Jahre (Toiletten und Küche jährlich) sachgemäß und fachgerecht ausführen zu lassen. [...] Bei Auszug hat der Pächter das Pachtobjekt vollständig geräumt und in (a) renoviertem und besenreinem [...] Zustand mit sämtlichem Schlüsseln zurückzugeben.“



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Klauselkombinationen

Zwei vorformulierte Klauseln in Kombination führen in diesem Fall zur Unwirksamkeit („Summierungseffekt“).

Verpflichtung zur Endrenovierung ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs und des Zeitpunkts der letzten Schönheitsreparatur.

Mieter darf nicht dazu verpflichtet werden, die Schönheitsreparaturen ausschließlich durch eine Fachfirma ausführen zu lassen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vornahmeklausel

BGH Urteil vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 185/14, NJW 2015, 1594

„§ 4. Nr. 6. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

§ 14. Nr. 1. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: – in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, – in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 5 Jahre, – in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.“

Unter § 12 Nummer 2 des Mietvertrages wird folgendes handschriftlich ergänzt:

„Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen: Der Mietvertrag wird per 1.10.2002 geschlossen. Mietzahlung ab 15.10.2002, da Mieter noch Streicharbeiten in 3 Zimmern vornimmt.“

Vornahmeklausel unwirksam, wenn Wohnung bei Vertragsbeginn den Mietern ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Quotale Abgeltungsklausel bei starrem Fristenplan

BGH Urteil vom 05.04.2006, Az. VIII ZR 178/05, NJW 2006, 1728

„§ 6. (1) Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre. Die Renovierungsfristen beginnen in jedem Fall mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Zu einer Anfangsrenovierung ist der Mieter nicht verpflichtet. (2) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter vor Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplans alle bis dahin je nach (dem) Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen. (3) Weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen ... durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.“



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Quotale Abgeltungsklausel bei starrem Fristenplan

BGH Urteil vom 05.04.2006, Az. VIII ZR 178/05, NJW 2006, 1728

- Fristenplan bereits dann starr, wenn die Fristen lediglich durch die Festlegung eines nach Jahren bemessenen Zeitraums ohne weiteren Zusatz bezeichnet werden.
- Unangemessene Benachteiligung des Mieters gem. § 307 BGB.
- Quotenabgeltung ergänzt die Verpflichtung zur Schönheitsreparatur.
- Ergänzung kann nicht wirksam sein, wenn das, was sie ergänzen soll, als Verpflichtung nicht existiert.
- Voraussetzungen für eine wirksame Quotenabgeltungsklausel sind nicht erfüllt.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Hypothetische Betrachtung der Kostenbelastung

BGH Urteil vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 242/13, NJW 2015, 1871

„§ 8. Schönheitsreparaturen. 1. Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen nach Maßgabe von Nr. 2 und 3 durchzuführen. Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der gemieteten Räume einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln. 2. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht, dem Zweck und der Art der Mieträume entsprechend regelmäßig auszuführen, wenn das Aussehen der Wohnräume mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist. Dies ist im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen der Fall: in Küche, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in allen anderen Nebenräumen alle 7 Jahre. Die Erneuerung der Anstriche von Fenstern, Türen, Heizkörpern, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln ist regelmäßig nach 6 Jahren erforderlich, wenn das Aussehen mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist. 3. Abgeltung bei Auszug (Quotenklausel). Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an den Vermieter im Allgemeinen nach folgender Maßgabe (Quote) zu bezahlen:



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Hypothetische Betrachtung der Kostenbelastung

BGH Urteil vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 242/13, NJW 2015, 1871

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen gerechnet ab Übergabe der Mietsache während der Mietzeit bei den Nassräumen (Küchen, Bädern und Duschen) länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33,33 % der Kosten; liegen sie länger als 2 Jahre zurück 66,66 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei allen anderen Nebenräumen länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 14,28 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 28,56 %, bei mehr als 3 Jahren 42,84 %, bei mehr als 4 Jahren 57,12 %, bei mehr als 5 Jahren 71,40 % und bei mehr als 6 Jahren 85,68 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 16,66 % der Kosten, nach 2 Jahren 33,33 %, nach 3 Jahren 50 %, nach 4 Jahren 66,66 %, nach 5 Jahren 83,33 %. Dem Mieter bleibt es unbenommen nachzuweisen, wann und in welchem Umfang die Wohnung zuletzt renoviert wurde und dass der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der oben genannten Fristen zulässt. Führt der Mieter diesen Nachweis, so hat der Vermieter die Quote nach billigem Ermessen angemessen zu senken.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Hypothetische Betrachtung der Kostenbelastung

BGH Urteil vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 242/13, NJW 2015, 1871

Die Berechnung erfolgt auf Grund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs. Dem Mieter bleibt es unbenommen, den Kostenvoranschlag des Vermieters anzuzweifeln, indem er den Kostenvoranschlag eines anderen Malerfachbetriebs beibringt. Der Mieter hat die Möglichkeit, selbst zu renovieren und seine Zahlungspflicht abzuwenden. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Ist der Mieter einer entsprechenden Aufforderung mit Fristsetzung nicht oder nur unzureichend nachgekommen, so hat er die entsprechende Quote gemäß Kostenvoranschlag zu zahlen. 4. Die Fristen gemäß Nr. 2 und 3 beginnen ab Übergabe der Mietsache zu laufen. Sie beginnen für die einzelnen Räume nach fachgerechter Erledigung der Arbeiten jeweils wieder neu. Der Mieter kann nachweisen, dass die Mietsache nach Ablauf der genannten Fristen noch nicht renovierungsbedürftig ist.“



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Hypothetische Betrachtung der Kostenbelastung

BGH Urteil vom 18.03.2015, Az. VIII ZR 242/13, NJW 2015, 1871

- Unangemessene Benachteiligung des Mieters, weil der auf ihn entfallende Kostenteil nicht zuverlässig ermittelt werden kann.
- Für den Mieter ist bei Vertragsabschluss unklar, welche Belastungen auf ihn zukommen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wirksame Klauseln



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bedarfsklausel / „unechte Endrenovierungsklausel“

BGH Urteil vom 28.04.2004, Az. VIII ZR 230/03, NZM 2004, 497

„Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.“ Zu dem Wort „Schönheitsreparaturen“ in § 7 I findet sich in einer Fußnote folgende Erläuterung: „Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.“ Weiter heißt es im Vertrag: „Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten - ohne Berücksichtigung im Mietpreis - übernimmt oder dem Vermieter die Kosten erstattet.“



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bedarfsklausel / „unechte Endrenovierungsklausel“

BGH Urteil vom 28.04.2004, Az. VIII ZR 230/03, NZM 2004, 497

- Klausel verdeutlicht, dass Mieter zum Ende des Mietverhältnisses nicht zwingend, ohne Rücksichtnahme auf die seit dem Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Renovierung verstrichenen Fristen, eine vollumfängliche Endrenovierung der Wohnräume vorzunehmen hat.
- Die Klausel berücksichtigt somit den tatsächlichen Renovierungsbedarf.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bedarfsklausel / „unechte Endrenovierungsklausel“

Klauselkombination Schönheitsreparaturklausel und Abgeltungsklausel

BGH Urteil vom 28.04.2004, Az. VIII ZR 230/03, NZM 2004, 497

„Die während der gesamten Vertragsdauer nach Maßgabe des unter ... vereinbarten
Fristenplans fällig werdenden Schönheitsreparaturen trägt der Mieter auf eigene Kosten
...“

Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen innerhalb
folgender Fristen auszuführen:

Küchen, Wohnküche, Kochküche, Bad, Dusche, WC aller 3 Jahre

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Dielen, Korridore und alle sonstigen Räume alle 5 Jahre

Nebenräume (z.B. Speisekammer, Besenkammer) und alle Ölfarbanstriche alle 7 Jahre
... Hat der Mieter trotz Fristsetzung und Ablehnungsandrohung die Räume ... benutzt,
ohne diese Räume in der genannten Zeit renoviert zu haben, so hat er spätestens bei
Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierung, fachmännisch nachzuholen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bedarfsklausel / „unechte Endrenovierungsklausel“

Klauselkombination Schönheitsreparaturklausel und Abgeltungsklausel

BGH Urteil vom 28.04.2004, Az. VIII ZR 230/03, NZM 2004, 497

„Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen. Räume gemäß ... nach einer Nutzungsdauer von mehr als 6 Monaten ... %, 12 Monaten ... %, 24 Monaten ... Die Nutzungsdauer beginnt mit dem Anfang des Mietverhältnisses, bzw. mit dem Zeitpunkt der letzten Renovierung durch den Mieter. ... Der Mieter wird von der Verpflichtung zur Zahlung eines Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen frei, wenn er, was ihm unbenommen ist, dieser anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen selbst durchführt. ...“



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Klauselkombination Schönheitsreparaturklausel und Abgeltungsklausel

- Formulierung „im Allgemeinen“ in der Schönheitsreparaturklausel schließt einen starren Fristenplan aus.
- Abgeltungsregel ist starr und verstößt auf Grund unangemessener Benachteiligung des Mieters gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.
- Es entsteht gem. BGH kein Summierungseffekt, somit infiziert die starre Abgeltungsklausel nicht die wirksame Schönheitsreparaturklausel



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Klauselkombination Schönheitsreparaturklausel und Abgeltungsklausel

BGH Urteil vom 12.03.2014, Az. XII ZR 108/13, NZM 2014, 306

„§ 5. Übergabe des Mietobjekts. 2. Der vertragsgemäße Zustand besteht, wenn die Räume im Erd- und Untergeschoss renoviert (Glasfaser weiß) sind. § 7. Haftung, Instandhaltung des Mietobjekts. 3. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle drei Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann. ... § 12. Beendigung des Mietvertrags. 1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand und mit sämtlichen – auch vom Mieter selbst beschafften – Schlüsseln zurückzugeben.“

- Formulierung der Klausel schließt einen starren Fristenplan aus, da die Klauselkombination Dekorationspflicht und Rückgabeklausel „bezugsfertig“ Az. XII ZR 108/13 Pflicht zur Schönheitsreparatur auf den tatsächlichen Zustand abstellt
- Lediglich Verpflichtung zur „bezugsfertigen“ Übergabe und somit keine umfassende Renovierung notwendig



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Konsequenzen

- In der Praxis ist es oftmals schwer einzuschätzen ob die Gerichte ganze Klauseln oder nur einzelne Teile für unwirksam erklären würden.
- Dafür führt man den Blue Pencil Test durch.
- Man streicht in dem Satz oder Absatz die Worte heraus, die eine unwirksame Klausel darstellen, und liest, was übrig bleibt.
- Ergibt der Rest noch einen unabhängigen Sinn, dann bleibt dieser möglicherweise noch wirksam.
- Bleiben nach der Streichung nur noch Bruchstücke von Sätzen übrig, dann ist der gesamte Satz oder Absatz unwirksam.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Vorgehen bei Nichtdurchführung

- Kam Ihr Mieter seinen Verpflichtungen zu Schönheitsreparaturen nicht nach ist eine zeitnahe Geltendmachung der Ansprüche wichtig.
- Die Frist zur Verjährung beträgt nur sechs Monate.
- Diese Frist beginnt mit der Übergabe der Wohnungsschlüssel.
- Grund ist, dass der Vermieter jetzt freien Zugang zu den Räumlichkeiten hat und sich ein Bild vom Zustand der Wohnung machen kann.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

5. Reinigungspflicht



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Der Begriff „Besenrein“

Viele Formularmietverträge enthalten eine AGB die besagt, dass das Objekt zu Vertragsende besenrein zurückzugeben ist.

Häufige Rechtsstreitigkeiten über die Auslegung des Begriffs.

Gemäß aktueller Rechtsprechung fällt folgendes unter den Begriff „besenrein“:

- Räume müssen gut gekehrt oder gefegt werden
- Teppichböden müssen mit dem Staubsauger gereinigt werden
- Im Bad müssen Kalkspuren an Fliesen, Becken, Wanne und Armaturen beseitigt werden
- Grobe Verschmutzungen, zum Beispiel des Backofens oder im Arbeitsbereich der Küche sowie am Kochherd, sind zu beseitigen
- Wurden die Fenster monatelang nicht geputzt, ist das beim Auszug nachzuholen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Reinigungspflicht

Wird statt der Formulierung „Besenrein“ die Formulierung „in sauberem Zustand“ getroffen, muss die Reinigungspflicht entsprechend berücksichtigt werden.

So genügt dafür, laut OLG Düsseldorf, ein Reinigungsgang, wie er im Allgemeinen in kürzeren Abständen zu erfolgen hat, bei dem glatte Böden feucht gewischt bzw. Teppichböden gesaugt werden und Staub zumindest von horizontalen Flächen beseitigt werden muss.

Was passiert, wenn der Mieter seiner Pflicht zur Reinigung nicht nachkommt?

Dann steht dem Vermieter Schadensersatz zu. Hierzu hat der Vermieter eine Frist zu setzen, verstreicht diese ergebnislos, kann er entweder für Eigenleistung einen bestimmten Betrag geltend machen oder er beauftragt eine Firma mit der Reinigung und reicht die Rechnung an den Mieter weiter.

Für Eigenleistung werden in der Regel 15€/Stunde anerkannt.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Reinigungspflicht

Was gilt in Fällen in denen keine Regelung zur Reinigungspflicht bei Mietende enthalten ist?

Dann muss der Mieter die Wohnung dennoch in besenreinem Zustand zurückgeben.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

6. Rückbauverpflichtungen



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Rückbauverpflichtungen

- In vielen Fällen stattet der Mieter gemietete Räume mit Aus- oder Einbauten aus.
- Grundsätzlich gilt, dass er bewegliche Sachen, die mit dem Mietobjekt verbunden wurden, wie zum Beispiel Einbauküche, Teppichböden etc. wieder entfernen muss.
- Was jedoch nicht entfernt werden muss, ist all das, wodurch die Mietwohnung erst in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt wurde.
- Wurde der Mieter zum Beispiel zur Durchführung von baulichen Änderungen oder zum Einbau von Einrichtungen verpflichtet, muss er das auch nicht entfernen.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Rückbauverpflichtungen

- In der Praxis gibt es immer wieder Rechtsstreitigkeiten darüber, ob der Mieter Ein- und Ausbauten rückbauen muss, wenn der Vermieter dem Ein- oder Ausbau zugestimmt hatte.
- Gem. eines Urteils des LG Münsters vom 25.03.1999 ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest dann, wenn der Vermieter erhebliche Veränderungen gestattet hat, seine Zustimmung unter den Vorbehalt der Entfernung gestellt worden sein muss.
- Wurde ein solcher Vorbehalt nicht kommuniziert, ist es dem Mieter gestattet den Verzicht des Rückbaus anzunehmen.
- Das gilt vor allem dann, wenn es sich bei den Ein- oder Ausbauten um auf Dauer angelegte Wertverbesserungen handelt, die ausschließlich mit erheblichem Kostenaufwand zu beseitigen sind und das Mietobjekt in einen schlechten Zustand zurückversetzen würden.



Referentin:
Laura Eckert-Rinaldo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Rückbauverpflichtungen

Was gilt es in einem solchen Fall zu beachten?

Die Arbeiten des Mieters müssen fachgerecht durchgeführt worden sein.

Darf der Mieter während eines Mietverhältnisses ohne Einwilligung des Vermieters bauliche Veränderungen durchführen?

Nein, das ist nicht gestattet.

Wann kann es dem Vermieter verwehrt sein einen entsprechenden Rückbau zu verlangen?

Wenn kein berechtigtes Interesse besteht.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Fazit



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Konsequenzen

- In der Praxis ist es oftmals schwer einzuschätzen ob die Gerichte ganze Klauseln oder nur einzelne Teile für unwirksam erklären würden.
- Dafür führt man den Blue Pencil Test durch.
- Man streicht in dem Satz oder Absatz die Worte heraus, die eine unwirksame Klausel darstellen, und liest, was übrig bleibt.
- Ergibt der Rest noch einen unabhängigen Sinn, dann bleibt dieser möglicherweise noch wirksam.
- Bleiben nach der Streichung nur noch Bruchstücke von Sätzen übrig, dann ist der gesamte Satz oder Absatz unwirksam.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Konsequenzen

- Kam Ihr Mieter seinen Verpflichtungen zu Schönheitsreparaturen nicht nach ist eine zeitnahe Geltendmachung der Ansprüche wichtig.
- Die Frist zur Verjährung beträgt nur sechs Monate.
- Diese Frist beginnt mit der Übergabe der Wohnungsschlüssel.
- Grund ist, dass der Vermieter jetzt freien Zugang zu den Räumlichkeiten hat und sich ein Bild vom Zustand der Wohnung machen kann.



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Übersicht wirksame und unwirksame Klauseln

<https://www.eckert-rinallo-education.com/product-page/%C3%BCbersicht-%C3%BCber-wirksame-und-unwirksame-klauseln-in-mietvertr%C3%A4gen>



Referentin:
Laura Eckert-Rinallo,
Bachelor of Laws
Wirtschaft und Recht
sowie Master of Arts
Immobilienmanagement



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile