

Artikel in der IMMOBILIEN ZEITUNG – 30.7.2015, Ausgabe 30/2015

So darf formuliert werden

Welche wirksamen Klauseln können Wohnungsvermieter in Verträge schreiben?
Vorschläge von Rechtsanwalt Andreas Griebel, Kanzlei Rödl & Partner.

Bei renovierter Übergabe:

1. Der Vermieter übernimmt die Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht.
2. Dem Mieter wurden die Mieträume ohne Gebrauchsspuren und Dekorationsmängel aus dem Vormietverhältnis übergeben. Der Mieter führt die laufenden Schönheitsreparaturen bei durch ihn verursachten Renovierungsbedarf auf eigene Kosten fachgerecht aus, nachdem diese Kosten in der vereinbarten Miete nicht einkalkuliert sind.
3. Die Schönheitsreparaturen umfassen – soweit vorhanden – das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Reinigen der Teppichböden, das Anstreichen der Heizkörper einschließlich der Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fensterrahmen von innen und der Innenseite der Wohnungsabschlusstüren. Für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen ist der Mieter beweispflichtig.

Bei unrenovierter Übergabe:

1. Der Vermieter übernimmt die Ausführung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Wohnräumen nicht.
2. Die Wohnung wird mit Gebrauchsspuren und Dekorationsmängeln aus dem Vormietverhältnis übergeben. Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses und im laufenden Mietverhältnis im Falle des Vorliegens von durch ihn verursachten Renovierungsbedarf jeweils fachgerecht aus. Für die Anfangsrenovierung wird dem Mieter ein Mietnachlass in Höhe von 20% auf die ersten drei Monate gewährt.
3. Die Schönheitsreparaturen umfassen – soweit vorhanden – das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Reinigen der Teppichböden, das Anstreichen der Heizkörper einschließlich der Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fensterrahmen von innen und der Innenseite der Wohnungsabschlusstüren. Für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen ist der Mieter beweispflichtig.

Bei Gewerberäumen

Die Ausführungen zur Wohnraummiete gelten nahezu identisch. Der XII. Senat folgt dem VIII. Senat in dieser Hinsicht zumeist. Allerdings ist es auch gefestigte Rechtsprechung, dass dem Mieter die Instandhaltungsverpflichtung übertragen werden kann, soweit seine Mieträume betroffen sind (BGH, Urteil vom 26. September 2012, Az. XII ZR 112/10).

hi