

Was sind Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten?

Nach der Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) gehören hierzu 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 -). Hier geht es also immer um die Beseitigung der Gebrauchsspuren, die bei der Nutzung der Wohnung zwangsläufig entstehen.

Wer muss die Schönheitsreparaturen tragen?

Nach dem Gesetz (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) ist eigentlich der Vermieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die gesetzliche Regelung ist aber nicht zwingend. Deshalb stehen in fast allen Mietverträgen Vertragsklauseln, die die Schönheitsreparaturen auf Mieter abwälzen. Aber viele dieser formularvertraglich vereinbarten Klauseln sind unwirksam, dann muss der Mieter nicht renovieren. Im Gegenteil – in vielen Fällen muss der Vermieter selbst renovieren, denn es gilt das Gesetz.

Eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit **Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen**, ist mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar. Denn sie würde dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als der Vermieter dem Mieter ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schulden würde (BGH v. 23.6.2004 - VIII ZR 361/03 -).

Wurde eine unrenovierte Wohnung angemietet?

Bis zur „Rechtsprechungswende“ vom 18.3.2015 galt, egal, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet wurde, Schönheitsreparaturen konnten per Mietvertrag dem Mieter aufgebürdet werden. Die maßgeblichen Renovierungsfristen begannen dann immer mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Der Bundesgerichtshof

(BGH) hat dann am 18.3.2015 unter dem Aktenzeichen - VIII ZR 185/14 - entschieden, wer als Mieter in eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Wohnung zieht, muss nie renovieren, weder während der Mietzeit noch beim Auszug. Für die Abgrenzung renoviert/unrenoviert kommt es darauf an, ob die Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Dann dürfen allenfalls unerhebliche Gebrauchsspuren vorhanden sein. Hier waren dagegen in drei Zimmern Anstreicharbeiten erforderlich. Vertragsklauseln, die dem Mieter einer unrenoviert angemieteten Wohnung dann Schönheitsreparaturen auferlegen, sind unwirksam. Eine solche Klausel würde den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters verpflichten. Müssten Mieter hier renovieren, müssten sie die Wohnung unter Umständen sogar in einem besseren Zustand zurückgeben, als sie sie selbst vom Vermieter beim Vertragsabschluss erhalten haben. Etwas anderes kann nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs nur gelten, wenn der Vermieter, der die Wohnung unrenoviert vermietet, seinem Mieter einen angemessenen Ausgleich gewährt. Mietfremie Zeit käme hier in Betracht. Der Nachlass von einer halben Monatsmiete reichte im vorliegenden Fall aber nicht aus.

Wichtig: Eine allein zwischen dem **bisherigen und dem neuen Mieter** getroffene Renovierungsvereinbarung vermag - mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind - nichts an dem Vorliegen einer „unrenovierten“ oder „renovierungsbedürftigen“ Wohnung zu ändern (BGH v. 22.8.2018 - VIII ZR 277/16 -).

Welche Entschädigung ist „angemessen“?

Dies zu entscheiden, ist immer eine Frage des Einzelfalles (Rechtsberatung!)

Faustformel: Der Wert des mietfremien Wohnens muss den Kosten der Schönheitsreparaturen entsprechen. Und: „Mietfremies Wohnen“ meint nicht „mietfremies Renovieren“.



Die **Darlegungs- und Beweislast** für die Gewährung einer **angemessenen** Ausgleichsleistung obliegt dem Vermieter als Verwender der Formulklausel.

Sind anteilige Renovierungskosten mit einer sog. Quotenklausel vereinbart?

Im Mietvertrag konnte bisher wirksam vereinbart werden, dass Mieter, die vor Ablauf der typischen Renovierungsintervalle ausziehen, anteilige Renovierungskosten übernehmen mussten. Bei den typischen Renovierungsfristen von drei Jahren für Küche und Bad, fünf Jahren für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie sieben Jahre für Nebenräume, wie Abstellkammern, hätten Mieter nach einem Jahr Mietdauer beispielsweise 30 Prozent der Kosten für Küche und Bad und 20 Prozent für die Haupträume der Wohnung übernehmen müssen. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (vom 18.3.2015 - VIII ZR 242/13) sind derartige Quotenklauseln immer unwirksam. Sie benachteiligen den Mieter unangemessen. Der zu zahlende Kostenanteil kann nicht verlässlich ermittelt werden, und beim Abschluss des Mietvertrages ist nicht klar, welche Belastung auf die Mieter noch zukommt. Keine Rolle spielt es, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet wurde.

Welche Konsequenzen hat die „Rechtsprechungswende“ des BGH?

1. Wer eine unrenovierte Wohnung - ohne angemessenen Geldausgleich - angemietet hat, muss später nicht renovieren – egal, was im Mietvertrag steht. Wer vor Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Renovierungsfristen auszieht, muss keine anteiligen Renovierungskosten zahlen.

Allerdings gibt es **zwei Hürden** für den Mieter:

- Um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine „renovierte“ Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nämlich nicht stets kom-

plett frisch renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bleiben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt nach Ansicht des BGH letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den **Gesamteindruck einer renovierten Wohnung** vermitteln. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen ist die Beurteilung des Renovierungszustandes der Wohnung immer eine Frage des Einzelfalles. Für Mieter ergibt sich hieraus ein nicht unerhebliches Prognose-Risiko.

- Es ist Sache des Mieters, **darzulegen** und im Bestreitensfall zu **beweisen**, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Dies kann Beweisschwierigkeiten aufwerfen, zumal sich die Frage der Wirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter häufig erst bei Vertragsende stellt. Allerdings stehen einem Mieter insoweit verschiedene Beweismittel zur Verfügung. So kann er bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird; daran wird regelmäßig auch der Vermieter Interesse haben. Des Weiteren kann der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten. Beweiswert kommt auch Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentierten. Schließlich können etwaige Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis oder beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn benannt werden. **Achtung:** Für die Mieter wesentlich besser stellt sich die Lage dar, wenn man einer neuen Entscheidung der 67. Zivilkammer des LG Berlin folgt: „*Vom Vermieter gestellte Formulklauseln, in denen die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen uneingeschränkt auf den Wohnraummieter abgewälzt wird, sind - gemäß §§ 536 Abs. 4 BGB, 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB – auch dann unwirksam, wenn die Mietsache dem Mie-*





ter zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde“ (LG Berlin v. 9.3.2017 - 67 S 7/17 - MM 5/2017, 30). Es ist derzeit allerdings noch nicht abzuschätzen, ob die anderen Zivilkammern des Landgerichts und der BGH dieser Ansicht folgen werden (**ausdrücklich gegen ZK 67**: LG Berlin v. 2.05.2018 - 64 S 120/17-, GE 18, 710; Rechtsberatung!).

2. Mieter müssen nur renovieren und die Kosten für Schönheitsreparaturen übernehmen, wenn sie in eine renovierte Wohnung gezogen sind, bzw. einen angemessenen Geldausgleich für den unrenovierten Zustand vom Vermieter erhalten haben und im Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart ist. Allerdings sind hier unzählige Vertragsklauseln unwirksam mit der Folge, dass Mieter - trotz Einzugs in eine renovierte Wohnung - später nicht renovieren müssen.

Welche Formularklauseln sind unwirksam?

Die auftretenden unwirksamen Formularklauseln sind so zahlreich, dass wir uns im Folgenden auf die typischsten Fälle beschränken müssen:

- Sogenannte **Endrenovierungsklauseln**, nach denen der Mieter beim Auszug die Wohnung renovieren muss, sind unwirksam (BGH v. 14.5.2003 - VIII ZR 308/02 -; BGH v. 12.9.2007 - VIII ZR 316/06 -). Der Bundesgerichtshof sieht hier eine unangemessene Benachteiligung der Mieter, weil sie nach dem Wortlaut der Klauseln unabhängig von ihrer Wohndauer immer am Ende der Mietzeit renovieren müssten, selbst wenn sie nur sechs oder zwölf Monate in ihrer Wohnung gelebt hätten. Deshalb ist auch die sogenannte „**Tapetenklausel**“ unwirksam, nach der Mieter unabhängig von ihrer Wohndauer und den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen beim Auszug immer alle Tapeten entfernen müssen (BGH v. 5.4.2006 - VIII ZR 152/05 -; BGH v. 5.4.2006 - VIII ZR 109/05 -).

Die **Entscheidungstexte des Bundesgerichtshofs** (BGH) sind im Original nachzulesen unter

www.bundesgerichtshof.de. Geben Sie dort einfach das Aktenzeichen ein, z.B. VIII ZR 316/06.

- Werden im Mietvertrag verbindliche und feste Renovierungsfristen vereinbart, handelt es sich hierbei um **starre Renovierungsfristen**. Beispiel: „*Der Mieter hat Schönheitsreparaturen durchzuführen in Küche, Bad und WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre ...*“ Derartige Klauseln sind unwirksam (BGH v. 5.4.2006 - VIII ZR 178/05 -; BGH v. 23.6.2004 - VIII ZR 361/03 -; BGH v. 5.4.2006 - VIII ZR 152/05 -). Starre Fristen liegen vor, wenn die Fristenregelung nach ihrem Wortlaut keine Alternative zulässt, als nach Ablauf der im Vertrag genannten Zeitabläufe zu renovieren. Enthält der Mietvertrag dagegen Abschwächungen, wie: „*Der Mieter hat Schönheitsreparaturen im Allgemeinen oder in der Regel in Küche, Bad und WC alle drei Jahre ... durchzuführen*“, ist die Fristenregelung wirksam.
- **Farbwahlklauseln** sind unwirksam (BGH v. 18.6.2008 - VIII ZR 224/07 -; BGH v. 18.2.2009 - VIII ZR 166/08 -). Darunter versteht man Regelungen, die festlegen, dass alle Schönheitsreparaturen in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen sind. Während der Mietzeit kann der Mieter sich nach seinem eigenen Geschmack einrichten. Vorgaben hinsichtlich Tapeten und Farben sind unzulässig. Als Konsequenz ist die gesamte Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam.
- Auch Vorgaben zur **Ausführungsart** sind unwirksam. Steht im Mietvertrag, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, ist das unwirksam (BGH v. 28.3.2007 - VIII ZR 199/06 -). Nimmt man die Klausel wörtlich, müsste der Mieter seinen Vermieter jedes Mal um Erlaubnis fragen, wenn er die Wohnung in einer bestimmten Farbe anstreichen will oder wenn er statt „Blümchentapete“ neu mit Raufaser dekorieren will.
- Der **Außenanstrich** von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung sind keine Schönheitsreparaturmaßnahmen im





Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV. Eine unzulässige Außenanstrichabwälzung liegt schon dann vor, wenn nur von „*Türen und Fenstern*“ die Rede ist (BGH v. 13.1.2010 - VIII ZR 48/09 -).

- Auch Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung „**weiß gestrichen**“ zurückzugeben, sind unwirksam (BGH v. 14.12.2010 - VIII ZR 198/10 -). Der Vermieter kann nur die Rückgabe in neutralen Farben fordern.
- Als Beispiel für eine **wirksame Klausel** ist die schlichte Formulierung „*Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.*“ zu nennen (BGH v. 14.7.2004 - VIII ZR 339/03 -).

Was gilt bei individualvertraglicher Abwälzung der Schönheitsreparaturen?

Eine individualvertragliche Abwälzung dürfte - im Gegensatz zu den formularmäßigen Abwälzungen - meist wirksam sein (vgl. BGH v. 5.6.2002 - XII ZR 220/99 -). Eine Individualvereinbarung liegt bei einem von einer Partei gestellten Vertragstext aber nur dann vor, wenn der Verwender den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich einräumt (BGH v. 18.3.2009 - XII ZR 200/06 -). Letzteres dürfte beim Abschluss von Wohnraummietverhältnissen nur äußerst selten der Fall sein.

Wann ist trotz unwirksamer Abwälzung Schadensersatz zu leisten?

Fehlt eine wirksame Abwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter, scheiden meist auch Schadensersatzansprüche aus, weil die vom Mieter verursachten Beschädigungen durch „normale“ Schönheitsreparaturen beseitigt werden können. Es mangelt in diesen Fällen an einem Schaden (BGH v. 31.8.2010 - VIII ZR 42/09 -).

Ausnahmsweise wirkt sich der „Pfusch“ doch

zu Lasten des Mieters aus, nämlich dann, wenn die Beschädigungen nicht durch normale Schönheitsreparaturen zu beseitigen sind. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Raufasertapete entfernt werden muss, obwohl sie erst einmal überstrichen worden war, dies jedoch in einer die Körnung unsichtbar machenden Weise.

Wer allerdings beim Auszug seine Wohnung **mit kräftigen Farbanstrichen und bunten Wänden** zurückgibt, muss möglicherweise ebenfalls Schadensersatz zahlen (BGH v. 6.11.2013 - VIII ZR 416/12 -). Laut Bundesgerichtshof ist der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutralen Dekorationen übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss.

Muss der Mieter eine Malerfirma beauftragen?

Ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen in wirksamer Weise verpflichtet, **darf er selbst renovieren**, er muss keine Malerfachfirma beauftragen. Der Vermieter darf immer nur die fachgerechte Ausführung von Schönheitsreparaturen in mittlerer Art und Güte fordern. Soweit Mieter, Freunde oder Bekannte hierzu in der Lage sind, muss keine Fachfirma eingeschaltet werden (BGH v. 9.6.2010 - VIII ZR 294/09 -).

Welche Ansprüche hat der Vermieter im laufenden Mietverhältnis?

Hat der Mieter von Wohnraum im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam übernommen, so wird der entsprechende Anspruch des Vermieters - sofern kein Fristenplan vereinbart ist - fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht; darauf, ob bereits die Substanz





der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an. Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter von ihm einen Voranschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen (BGH v. 6.4.2005 - VIII ZR 192/04 -).

Welche Ansprüche hat der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses?

Die §§ 280, 281 BGB geben dem Vermieter - nach Ende des Mietverhältnisses - einen Anspruch auf Schadensersatz, wenn der Mieter seine mietvertraglich wirksam begründete Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verletzt.

Voraussetzung für den Schadensersatzanspruch ist aber, dass der Vermieter eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzt und dass die Leistungsanforderung detaillierte Angaben zu den erforderlichen Arbeiten enthält.

Sonderfall: Umbauarbeiten und Geldersatz

Nimmt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vor, verwandelt sich sein Erfüllungsanspruch auf Vornahme der (unterlassenen) Schönheitsreparaturen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld, falls der Mietvertrag nichts anderes bestimmt. Hätte der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte ausführen lassen dürfen, und hätte er die von ihm geschuldete Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht abgelehnt, braucht er - neben den Kosten für das notwendige Material - nur den Betrag zu entrichten, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen (BGH v. 20.10.2004 - VIII ZR 378/03 -). Der Anspruch ist dann aber der Höhe nach durch die Kosten begrenzt, die der Mieter ohne die Umbaumaßnahmen hätte aufwenden müssen; andererseits ist er insoweit zu kürzen, als durch den Umbau Renovierungsaufwand entfallen ist, etwa infolge einer umbaubedingten Verkleinerung der

Wohnfläche. Auf diese Weise erhält der Vermieter nicht mehr, als ihm vertraglich zusteht, und der Mieter hat nicht mehr zu leisten als das, wozu er sich vertraglich verpflichtet hat.

Wirkt sich eine unwirksame Abwälzung auf die Miethöhe aus?

Für diese Frage maßgeblich sind nunmehr die Entscheidungen des BGH vom 8.7.2020 (- VIII ZR 163/18 - und - VIII ZR 270/18 -):

Danach gilt bei einer unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach der Vermieter die Pflicht zur Renovierung trifft.

Die Renovierungspflicht bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein.

Nur bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht. Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.

Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel **hälftigem** - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

Im Übrigen: Der Vermieter hat bei unwirksamer Schönheitsreparaturenabwälzung





gem. §§ 558 ff. BGB keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer **höheren Miete** als bei wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen (BGH v. 9.7.2008 - VIII ZR 83/07 -). Im Sozialen Wohnungsbau hingegen ist eine Mieterhöhung zulässig.

Gibt es eine Kostenerstattung bei irrtümlichen Schönheitsreparaturen?

Der geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen (BGH v. 27.5.2009 - VIII ZR 302/07 -). Der Anspruch verjährt sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses.

während der Mietzeit keine oder nur unzureichende Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses zum Schadensersatz nur insoweit verpflichtet, als hierdurch Mängel an der Substanz des Wohnraums verursacht worden sind oder ein erhöhter Aufwand an Arbeit, Anstrich und Kosten wegen übermäßiger Abnutzung bei der Renovierung erforderlich werden, wobei sich der Ersatzanspruch des Vermieters nur auf die insoweit notwendigen Mehrkosten erstreckt (Kammergericht v. 16.10.2000 - 8 RE Miet 7674/00 -).

Nach Auffassung des LG Neuruppin (v. 10.11.2000 - 4 S 189/00 -) gilt dies auch für Mietverträge, die vor Inkrafttreten des ZGB im Jahre 1976, also noch unter Geltung des BGB abgeschlossen wurden.

Rechtsberatung unerlässlich

Die Frage, ob ein Mieter renovieren muss, es bleiben lassen darf oder sogar seinen Vermieter auf Renovierung in Anspruch nehmen kann, richtet allein nach den Klauseln im Mietvertrag. Ob diese wirksam oder unwirksam sind, hat die Rechtsprechung zumeist schon entschieden. Ohne Kenntnis dieser umfangreichen Rechtsprechung können die Fälle aber nicht beurteilt werden. Deshalb ist zur Klärung dieser Fragen immer eine Rechtsberatung durch einen Mietrechtsexperten hilfreich.

Was gilt bei sogenannten DDR-Mietverträgen?

Die Klausel „Für die *malermäßige Instandhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verantwortlich.*“ in einem zum Zeitpunkt der Geltung des ZGB geschlossenen Mietvertrag über eine im ehemaligen Ost-Berlin gelegene Wohnung verpflichtet den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Hat der Mieter

