

## Neuvermietung: Die Renovierungsfalle

Vermieter möchten bei Mietende eine renovierte Wohnung zurückerhalten. Jedoch können Sie Ihren Mieter zu Schönheitsreparaturen nur verpflichten, wenn seine Wohnung bei Bezug renoviert war. Einzige Ausnahme: Sie (und nicht der Vormieter) geben Ihrem Mieter einen angemessenen Ausgleich dafür, dass seine Wohnung bei Mietbeginn nicht renoviert ist (BGH, Urteil v. 22.08.18, Az. VIII ZR 277/16).

Das Tückische: Haben Sie renoviert vermietet und endet das Mietverhältnis schon nach wenigen Jahren wieder, braucht der Mieter keine zeitanteiligen Renovierungskosten mehr zu zahlen. Denn anders als früher kann dies durch eine „Kostenquotenklausel“ im Mietvertrag nicht mehr wirksam vereinbart werden (BGH, Urteil v. 18.03.15, Az. VIII ZR 242/13).

**So machen Sie es richtig:** Wenn Sie Ihre Wohnung renoviert vermieten, sollten Sie im Mietvertrag unbedingt den Ausschluss der ordentlichen Kündigung für beide Seiten vereinbaren. Das ist längstens bis zu 4 Jahren möglich und genau davon sollten Sie Gebrauch machen. Das Mietverhältnis besteht damit für eine Dauer, nach der Renovierungsbedarf besteht und Sie deshalb die erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen dürfen.

**Wichtig:** Eine Alternative besteht nicht darin, Ihren Mieter im Mietvertrag zu verpflichten, bei Mietende renovieren zu müssen, etwa handschriftlich. Denn solche „Endrenovierungsklauseln“ sind per se unwirksam. Noch schlimmer – haben Sie eine solche Klausel in Ihren Mietvertrag eingetragen, macht dies auch die an sich wirksamen weiteren Renovierungsklauseln unwirksam. Deshalb: Finger weg von Endrenovierungsklauseln!

## Ihre Checkliste: So umgehen Sie alle teuren Vermieterfallen richtig

	Geprüft?
Sie haben geprüft, dass Ihr künftiger Mieter zahlungsfähig ist.	<input type="checkbox"/>
Sie haben die Gleichbehandlungsgrundsätze eingehalten.	<input type="checkbox"/>
Vor Unterzeichnung des Mietvertrags haben alle Mieter eine Wohnungsbesichtigung durchgeführt.	<input type="checkbox"/>
Sie haben ein aktuelles Vertragsformular verwendet und die Ausfüllhinweise beachtet.	<input type="checkbox"/>
Sie haben eine rechtssichere Betriebskostenumlage und den gleichen Kostenverteilungsschlüssel wie in Ihrer WEG sichergestellt.	<input type="checkbox"/>
Gilt bei Ihnen die Mietpreisbremse, können Sie aber eine Ausnahme davon geltend machen, so haben Sie diese im Mietvertrag erläutert.	<input type="checkbox"/>
Der Mietvertrag wurde von allen Vermietern und Mietern unterschrieben, die 1. Monatsmiete und die 1. Kautionsrate sind bezahlt. Erst dann geben Sie die Schlüssel heraus.	<input type="checkbox"/>
Sie haben zum Einzug ein detailliertes Übergabeprotokoll angefertigt und darin auf etwaige Mängel und Besonderheiten der Wohnung hingewiesen.	<input type="checkbox"/>
Sie überwachen regelmäßig die Zahlungseingänge.	<input type="checkbox"/>
Sie rechnen jährlich über die Betriebskostenvorauszahlungen form- und fristgerecht ab und gewähren dem Mieter auf Verlangen Belegeinsicht.	<input type="checkbox"/>
Sie passen die Betriebskostenvorauszahlungen an, sobald eine Abrechnung einen Nachzahlungsbetrag zulasten des Mieters ergibt.	<input type="checkbox"/>
Sie mahnen Ihren Mieter bei Vertragsverletzungen ab und benennen dabei seine konkreten Verstöße.	<input type="checkbox"/>
Sie reagieren zügig auf Mängelanzeigen des Mieters.	<input type="checkbox"/>
Sie widersprechen unberechtigten Mietminderungen.	<input type="checkbox"/>
Privilegierte Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum haben Sie Ihrem Mieter nicht ohne vorherigen Beschluss der WEG gestattet.	<input type="checkbox"/>
Bei Vereinbarungen mit dem Mieter prüfen Sie, ob ein Widerrufsrecht besteht, und weisen ihn ggf. schriftlich auf Form und Frist des Widerrufs hin.	<input type="checkbox"/>
Bei Mietende setzen Sie dem Mieter eine Frist zur Durchführung geschuldeter Schönheitsreparaturen und Rückbauten.	<input type="checkbox"/>
Bei Rückgabe der Wohnung untersuchen Sie sämtliche Räume sorgfältig und protokollieren dies nachweislich und vor Zeugen. Haben Sie Bedenken, behalten Sie sich die Geltendmachung weiterer Schäden ausdrücklich vor.	<input type="checkbox"/>
Auf Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter zur Übernahme von Renovierungs- oder Rückbaupflichten gehen Sie nicht ein.	<input type="checkbox"/>
Sie notieren sich die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten ab Wohnungsrückgabe (die vor Ablauf der Kündigungsfrist liegen kann).	<input type="checkbox"/>
Vor Auszahlung der Kautions vergewissern Sie sich, dass Ihre sämtlichen Forderungen erfüllt sind.	<input type="checkbox"/>