

## Übung zu "Schönheitsreparaturen"

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Schönheitsreparaturen.

Hinweis: Alle Sachverhalte beziehen sich auf einen vorformulierten Wohnraummietvertrag.

Nr.: 10-20-010

### Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

### 1. Aufgabe

Definieren Sie den Begriff Schönheitsreparaturen.

---



---



---



---

### 2. Aufgabe

Der Mietvertrag enthält keine Regelung zu den Schönheitsreparaturen. Wer ist dann für diese Arbeiten zuständig?

- Vermieter     Mieter

### 3. Aufgabe

Prüfen Sie, ob es sich jeweils um eine Schönheitsreparatur handelt:

	ja	nein
a) Tapezieren der Wände?		
b) Kalken der Decken?		
c) Streichen von Doppelfenstern, wobei das innere Fenster von beiden Seiten gestrichen wird?		
d) Heizkörpereinbau, die Heizkörper sollen erstmalig gestrichen werden?		
e) Dübelloch beim Renovieren malermäßig entfernen?		
f) Abschleifen und versiegeln von Parkettboden?		
g) Das Streichen des Balkons?		
h) Streichen der Fenster von außen?		
i) Streichen der Sockelleisten?		

### 4. Aufgabe

Der Mieter hat laut Mietvertrag die Schönheitsreparaturen übernommen. Bei Auszug sind diese zustandsbedingt noch nicht erforderlich. Der Mieter malerte die Wohnung während

der Mietzeit in einem Pastellton. Der Vermieter aber behauptet, dass sie weiß gestrichen werden muss. Hat der Vermieter Recht?

### 5. Aufgabe

Der Mieter übermalert eine Wand aus Marmor. Darf er dies tun, bzw. was kann der Vermieter dagegen machen

### 6. Aufgabe

Im Mietvertrag steht, dass Schönheitsreparaturen stets von Fachhandwerkern ausgeführt werden müssen („Fachhandwerkerklausel“). Ist diese Klausel wirksam?

### 7. Aufgabe

Bei der Wohnungsbesichtigung zum Zweck der Rückgabe der Mietsache wird festgestellt, dass die Wände Dübellöcher haben. Der Vermieter fordert den Mieter auf neu zu tapezieren. Mit Recht?

### 8. Aufgabe

Der Mieter lässt beim Auszug seinen Teppichboden in der Wohnung. Darf er das?

### 9. Aufgabe

Der Mieter kündigt den Mietvertrag zum 31.03.2016 und übergibt dem Vermieter am 15.03.2016 die Schlüssel der Wohnung.

- Wann verjähren eventuelle Ansprüche des Vermieters aus unterlassenen Schönheitsreparaturen?
- Was muss der Vermieter machen bevor er selber einen Handwerker beauftragt, um die Schönheitsreparaturen vornehmen zu lassen?
- Der Anspruch auf Erstattung der Kosten droht zu verjähren. Was kann der Vermieter machen, um die Verjährung zu verhindern?

### 10. Aufgabe

Der Mieter übernimmt eine unrenovierte Wohnung und erhält als Gegenleistung einen Einkaufsgutschein über 100 € für einen Baumarkt. Gemäß Mietvertrag hat er die laufenden Schönheitsreparaturen übernommen. Nach 9 Jahren kündigt der Mieter seinen Mietvertrag. Der Mieter weigert sich nun die Wohnung zu renovieren, da er sie unrenoviert übernommen hatte. Ist der Mieter im Recht?

### 11. Aufgabe

Ein Vermieter möchte, dass der Mieter bei Einzug renoviert. Wie kann dies geregelt werden?

### 12. Aufgabe

Der Mietvertrag enthält die Verpflichtung des Mieters, bei Auszug zu renovieren. Welche Konsequenz hat dies auf die Durchführung der Schönheitsreparaturen?

### 13. Aufgabe

Welche Bedeutung hat ein Fristenplan, der im Zusammenhang mit den Schönheitsreparaturen vereinbart wurde?

### 14. Aufgabe

Was versteht man unter einer „Tapetenklausel“?

### 15. Aufgabe

Mieter Müller kündigt seinen Mietvertrag und zahlt an den Vermieter 1.000,-- €. Dieser entlässt Herrn Müller daher aus dem Mietvertrag ohne auf die Durchführung der notwendigen Schönheitsreparaturen zu bestehen. Einige Zeit später trifft Herr Müller den neuen Mieter im Baumarkt und erfährt, dass diesem die Wohnung im unrenovierten Zustand überlassen worden ist. Herr Müller ging jedoch davon aus, dass der Vermieter

renovieren würde. Kann Herr Müller die 1.000,-- € vom Vermieter wegen ungerechtfertigter Bereicherung zurückverlangen?

**16.Aufgabe**

Dem Mieter wurde die Wohnung im unrenovierten Zustand überlassen. Eine Kompensationsleistung durch den Vermieter erfolgte nicht. 12 Jahre nach Überlassung der Wohnung und im laufenden Mietverhältnis fordert der Mieter den Vermieter auf, die Wohnung zu renovieren. Ist der Vermieter zur Renovierung verpflichtet und welche Auswirkung kann dies auf die Renovierungskosten haben?

**17.Aufgabe**

Der Mieter renoviert die Wohnung bei Auszug, da er davon ausging, dass er dies müsse, obwohl der Mietvertrag hierzu keine Regelung enthält und der Vermieter ihn nicht hierzu aufgefordert hat. Allerdings führt er die Arbeiten sehr schlampig aus (*viele Farbnasen an Türen und Heizkörpern, sowie unzählige Pinselhaare an den Wänden*). Bei der Wohnungsabnahme fordert der Vermieter den Mieter auf, diese Mängel zu beseitigen. Der Mieter, der in der Zwischenzeit über seine Rechte bezüglich der Schönheitsreparaturen aufgeklärt wurde, weigert sich nun. Kann der Vermieter vom Mieter die Mangelbeseitigung verlangen?

**18.Aufgabe**

Was versteht man unter einer „Quotenklausel“ / „Abgeltungsklausel“?

**19.Aufgabe**

Der Mietvertrag wurde im Jahr 1998 abgeschlossen. Nun stellt der Vermieter fest, dass die Klausel zu den Schönheitsreparaturen unwirksam und er für diese zuständig ist. Kann der Vermieter daraufhin die Miete erhöhen, wenn es sich

- a) um preisfreien Wohnraum
- b) um preisgebundenen Wohnraum

handelt?

**20.Aufgabe**

Der Mietvertrag enthält die Klausel, dass die Wohnung im gereinigten Zustand zurückzugeben ist. Muss der Mieter in diesem Fall die Wohnung renovieren?

**21.Aufgabe**

Angenommen, die mietvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen ist unwirksam. In welchem Zustand muss der Mieter die gemieteten Räume dann zurückgeben?

- renoviert
- gründlich gereinigt
- besenrein

**22.Aufgabe**

Die Wohnung ist laut Mietvertrag „besenrein“ zurückzugeben. Welche Arbeiten sind in diesem Zusammenhang vom Mieter auszuführen?

Maßnahme vom Mieter auszuführen:		ja	nein
a)	Beseitigung von Kleberesten am Fußboden		
b)	Teppichboden staubsaugen		
c)	Fenster putzen		
d)	Gründliches Putzen der Einbauküche		

e)	Lebensmittel aus dem Kühlschrank entfernen		
f)	Keller leer räumen		