



**Deutsches
Anwaltsinstitut e.V.**

Universitätsstraße 140
44799 Bochum

DAI · Universitätsstraße 140 · 44799 Bochum

Tobias Umland
Herr Rechtsanwalt
Tobias Umland
Alte Meierei 11
24321 Giekau

Fachinstitut für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Telefon: (0234) 970 64 - 0
Telefax: (0234) 703 507
E-Mail: info@anwaltsinstitut.de
Internet: www.anwaltsinstitut.de

25.06.2019

Bescheinigung für das Selbststudium
zur Vorlage nach § 15 Abs. 4 FAO

Wir bestätigen Ihnen hiermit, dass Sie mit dem vom Deutschen Anwaltsinstitut e.V. -
Fachinstitut für Miet- und Wohnungseigentumsrecht - bereitgestellten Online-Kurs (Lernzeit 2,5
Stunden)

**Online-Vortrag Selbststudium: Aktuelle Rechts- und Praxisfragen bei
Schönheitsreparaturen (172405)**

von

Nicola Kreutzer, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

ein Selbststudium absolviert und am 27.12.2018 die anschließende Lernerfolgskontrolle
bestanden haben.

Die Lernerfolgskontrolle wurde einschließlich der Musterlösung vom oben genannten Autor in
der Form eines Multiple-Choice-Tests fachlich erstellt. Die Auswertung erfolgt elektronisch nach
Maßgabe der Musterlösung.

Deutsches Anwaltsinstitut e.V.

Dr. Mihm
Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin),
Fachanwältin für Arbeitsrecht, Mediatorin
Geschäftsführerin

Anlage: Lernerfolgskontrolle (Vorlage gem. § 15 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 FAO)

Vorstand: Rechtsanwalt und Notar Dr. Thomas Durchlaub, MBA (Vors.);
Notar Dr. David C. König (stellv. Vors.); Rechtsanwalt und Notar a. D. Jörg M.
Knoll; Rechtsanwalt und Notar Dr. Ulrich Wessels
Geschäftsführung: Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Dr. Katja Mihm
Vereinsregister: Nr. 961 Amtsgericht Bochum, Vereinssitz Bochum

Bankverbindung:
National-Bank AG
BLZ 360 200 30
Konto 6471110
IBAN DE59 3602 0030 0006 4711 10
BIC NBAG DE 3E

Gemeinnützige Einrichtung der
Bundesrechtsanwaltskammer, Bundesnotarkammer,
Rechtsanwaltskammern und Notarkammern

Online-Vortrag Selbststudium: Aktuelle Rechts- und Praxisfragen bei Schönheitsreparaturen

Lernerfolgskontrolle für: Tobias Umland

Frage 1

M erhält eine Wohnung ohne Tapeten. Für die Anfangsrenovierung erhält M einen angemessenen Ausgleich. M trägt zusätzlich die laufenden Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis. Im Rahmen der Schönheitsreparaturregelungen wird vereinbart:

„M ist verpflichtet, die Mietsache bei Auszug wieder so zurückzugeben, wie er sie erhalten hat, d.h. frei von Tapeten.“

Sind die Regelungen wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Nein, M kann nicht verpflichtet werden, zu renovieren und anschließend seine Arbeit wieder zu zerstören.
- ☐ Ja, da ein angemessener Ausgleich gezahlt wurde. Muss M renovieren. Die Wohnung muss außerdem zu zurückgegeben werden, wie M die erhalten hat.
- ☒ Nein. Wegen des Summierungseffektes, Anfangsrenovierung und Renovierungen während der Mietzeit sind alle Regelungen unwirksam.



Die richtige Antwort lautet: Nein, M kann nicht verpflichtet werden, zu renovieren und anschließend seine Arbeit wieder zu zerstören.

Frage 2

M erhält eine renovierte Wohnung. Im Rahmen der Schönheitsreparaturregelungen wird vereinbart:

„M hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen in Mieträumen ... fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen. ... Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen, Flure[n], Treppenhäuser[n] in Alleinbenutzung ... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten ... spätestens nach sieben Jahren zu tätigen.“

Ist die Regelung wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☒ Nein, da eine starre Fristenregelung vorliegt.
- ☐ Ja, da es sich um eine sogenannte weiche Frist handelt.
- ☐ Nein, da M nicht verpflichtet werden kann, fachmännisch zu renovieren.



Die richtige Antwort lautet: Ja, da es sich um eine sogenannte weiche Frist handelt.

Frage 3

M erhält eine renovierte Wohnung. Im Rahmen der Schönheitsreparaturregelung wird vereinbart:

„M hat Schönheitsreparaturen auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen.“

Ist die Regelung wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☒ Ja, „M hat die Schönheitsreparaturen auszuführen“ ist nach BGH als Zahlungspflicht zu verstehen, welche vereinbart werden kann. 
- ☐ Nein die Regelung ist unwirksam.
- ☐ Nein, außer es handelt sich um Gewerberaummietrecht.

Die richtige Antwort lautet: Nein die Regelung ist unwirksam.

Frage 4

M trägt wirksam die Schönheitsreparaturen, renoviert aber nicht. Bei Mietende nach 10 Jahren wird er von V aufgefordert, zu renovieren. M trägt vor, die Schönheitsreparaturen seien noch nicht notwendig. Wer trägt die Beweislast für die Fälligkeit?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ M – da M wirksam verpflichtet war, liegt die Beweislast für die günstige Tatsachenbehauptung bei M.
- ☐ V – wer die Voraussetzungen des Vorliegens des Anspruchs behauptet, muss diese beweisen.
- ☒ M – sobald die Regelfristen abgelaufen sind, muss M darlegen und beweisen, dass Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind. 

Die richtige Antwort lautet: M – sobald die Regelfristen abgelaufen sind, muss M darlegen und beweisen, dass Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind.

Frage 5

M erhält eine frisch renovierte Wohnung, allerdings gibt es an den Heizkörpern kleinere Lackabplatzungen. M wird zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Nein, V müsste an M eine vollständige Kompensation zahlen.
- ☒ Ja, eine Wohnung muss insgesamt einen renovierten Eindruck machen und nicht gänzlich renoviert sein; dies ist hier der Fall. 
- ☐ Nein, auch bei nur kleinen Lackschäden ist die Wohnung eben nicht vollständig renoviert.

Die richtige Antwort lautet: Ja, eine Wohnung muss insgesamt einen renovierten Eindruck machen und nicht gänzlich renoviert sein; dies ist hier der Fall.

Frage 6

M übernimmt eine Wohnung nach Sanierung als Erstbezug. Im Rahmen der Schönheitsreparaturregelungen wird vereinbart:

„Die Räume sind bei Mietende sauber, Teppichboden gereinigt, zurückzugeben.“

Ist die Regelung wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☒ Ja, die Reinigung des Teppichbodens kann vereinbart werden. 
- ☐ Ja, die Grundreinigung des Teppichbodens kann vereinbart werden.
- ☐ Nein, die Grundreinigung des Teppichbodens kann nicht vereinbart werden.

Die richtige Antwort lautet: Ja, die Reinigung des Teppichbodens kann vereinbart werden.

Frage 7

M erhält eine renovierte Wohnung und wird zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Als es zum Wasserschaden kommt, verweigert V nach Abtrocknung die Beseitigung der noch leicht sichtbaren Wasserkränze und verweist M auf seine fällige Renovierungsverpflichtung. Zu Recht?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Nein, auch Wasserkränze sind optische Beeinträchtigungen, die V beseitigen muss.
- ☒ Ja, hierbei handelt es sich um einen leichten Schaden, den der Maler überstreicht. 
- ☐ Nein, da der Schaden nicht durch M verursacht wurde, muss V den Schaden zunächst vollständig beseitigen. M hat einfach Glück gehabt.

Die richtige Antwort lautet: Ja, hierbei handelt es sich um einen leichten Schaden, den der Maler überstreicht.

Frage 8

M erhält eine renovierte Wohnung. Im Rahmen der Schönheitsreparaturregelungen wird vereinbart:

„Soweit M zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, hat er diese fachgerecht auszuführen.“

Ist diese Regelung wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☒ Ja, der Begriff „fachgerecht“ hindert M nicht, die Arbeit selbst vorzunehmen. 
- ☐ Nein, Fachhandwerksklauseln sind generell unwirksam.
- ☐ Nein, M kann nicht verpflichtet werden, einen Handwerker zu beauftragen.

Die richtige Antwort lautet: Ja, der Begriff „fachgerecht“ hindert M nicht, die Arbeit selbst vorzunehmen.

Frage 9

M erhält eine renovierte Wohnung, vereinbart aber mit dem Vermieter für diesen die Renovierung vorzunehmen und erhält hierfür eine adäquate Gegenleistung vom Vermieter. Im Rahmen des Übergabeprotokolls wird vereinbart:

„M übernimmt vom Vermieter die Wohnung in renoviertem Zustand. Er verpflichtet sich V gegenüber, die Wohnung ebenfalls in renoviertem Zustand zu übergeben.“

Ist die Regelung wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Die Vereinbarung wurde zwischen V und M im Rahmen der Übergabe geschlossen und ist daher als Individualvereinbarung wirksam.
- ☒ Die Regelung mit dem Vermieter ist ein Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter, aus denen V Ansprüche gegen M hat. 
- ☐ Die Regelung ist unwirksam. Für die Wirksamkeit der Klausel ist es unerheblich, was M mit dem Vermieter vereinbart hat.

Die richtige Antwort lautet: Die Regelung ist unwirksam. Für die Wirksamkeit der Klausel ist es unerheblich, was M mit dem Vermieter vereinbart hat.

Frage 10

M erhält eine renovierte Wohnung. Im Rahmen der Schönheitsreparaturregelungen wird vereinbart:

„M ist verpflichtet, die Mietsache renoviert zurückzugeben.“

Ist die Regelung wirksam?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Ja, hier liegt kein Summierungseffekt vor, da eine Schönheitsreparaturen während der Mietzeit geschuldet sind.
- ☒ Nein, da unklar ist, ob bei Rückgabe die Mietsache bereits so abgenutzt ist, dass renoviert werden muss. 
- ☐ Ja, M muss renovieren, wenn bei Rückgabe die Mietsache bereits so abgenutzt ist, dass renoviert werden muss.

Die richtige Antwort lautet: Nein, da unklar ist, ob bei Rückgabe die Mietsache bereits so abgenutzt ist, dass renoviert werden muss.

Frage 11

Es gibt keine wirksame Renovierungsvereinbarung. M raucht. Die Wohnung wird deshalb renovierungsbedürftig. Kann V von M Vorschuss auf Schadensersatz für Renovierungskosten verlangen?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Ja, da Rauchen immer Schäden verursacht.
- ☐ Ja, wenn hierdurch Renovierung notwendig wird, da starkes Rauchen kein normaler Wohngebrauch mehr ist.
- ☒ Nein, nur wenn Schäden durch normale Renovierung nicht zu beseitigen sind. 

Die richtige Antwort lautet: Nein, nur wenn Schäden durch normale Renovierung nicht zu beseitigen sind.

Frage 12

M erhält eine renovierte Wohnung und wird zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Als V bei Mietende die Wohnung zurückerhält, rügt er den pastellfarbenen, fleckigen Anstrich. M beruft sich darauf, es handele sich um eine Wischtechnik. Zu Recht?

Wählen Sie eine Antwort:

- ☐ Ja. Renovierung ist in mittlerer Art und Güte geschuldet. Hierzu zählen auch Anstriche in anderer als deckender Technik.
- ☐ Das vielleicht nicht, aber da Pastellfarben verwendet wurden, entsteht V kein Schaden.
- ☒ Nein, fleckige und scheckige Anstriche sind von V nicht hinzunehmen. 

Die richtige Antwort lautet: Nein, fleckige und scheckige Anstriche sind von V nicht hinzunehmen.