

Wohnungsübergabe Renoviert was heißt das eigentlich

„Die Wohnung ist renoviert zu übergeben“ – klingt ganz einfach, oder? Doch so leicht ist es leider nicht. Denn was genau als renoviert gilt, da scheiden sich manchmal die Geister. Das gilt für den Einzug wie für den Auszug.

Die Rechtsprechung legt ganz klar fest: Wenn Mieter beim Einzug eine unrenovierte Wohnung vorfinden, müssen sie beim Auszug auch nicht renovieren. Schwierig wird es aber, wenn Mieter und Vermieter sich gar nicht einig sind, ob die Wohnung bei Einzug renoviert war.

Bei Übernahme unrenoviert?

So geschehen in einem Fall aus Krefeld. Hier kündigte ein Mieter-Paar seine Wohnung, zog aus und ließ sie unrenoviert zurück. Die Vermieterin wollte das nicht hinnehmen und forderte sie auf, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Doch die Mieter weigerten sich. Sie klagten auf Auszahlung der Mietkaution. Denn sie waren der Ansicht, die Wohnung unrenoviert übernommen zu haben.

Die Wohnung war zwar in einem ordentlichen Zustand. Aber Im Kinderzimmer fanden sich lila-grüne Bordüren und an der Decke ein aufgeklebter Sternenhimmel. Im Wintergarten war eine Wand orange gestrichen und mit Dreiecken bemalt.

Was sagt das Gericht?

Die bunten Wände und Aufkleber seien eindeutiges Indiz für eine unrenovierte Wohnung. Um als renoviert zu gelten, darf eine Immobilie allerhöchstens minimale Gebrauchsspuren aufweisen. Die bunte Gestaltung falle nicht darunter. Völlig unerheblich war dabei, ob sich die ehemaligen Mieter beim Einzug mit der Gestaltung der Wohnung einverstanden zeigten. Denn diese belege nicht, dass sie damit auch den Zustand der Wohnung als renoviert anerkennen.

Somit gelte die Wohnung juristisch als unrenoviert und die Ex-Mieter mussten auch beim Auszug nicht Hand anlegen. Die Vermieterin müsse die Kautions auszahlen. (LG Krefeld, Urteil v. 25.08.2021, Az. 2 S 26/20).

Fazit: Auch wenn sich Ihre Wohnung ansonsten in einem sehr guten Zustand befindet – bei bunten oder gemusterten Wänden sollten Sie Ihre ausziehenden Mieter renovieren lassen. Sonst bleibt beim nächsten Mal die Arbeit – und die Kosten dafür – an Ihnen hängen!