

Zustand der Wohnung entscheidet über Renovierungspflicht

Wer seine alte Wohnung gekündigt hat, weil er eine neue gefunden hat, ist gedanklich meistens schon mit seiner neuen Wohnung beschäftigt. Bis zum Ablauf des Vertrages gilt es jedoch, alle vertraglichen Pflichten im Zusammenhang mit der alten Wohnung zu erfüllen. Das gilt insbesondere für die Weiterzahlung der Miete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung in voller Höhe, selbst wenn man die Wohnung vor Ablauf des Vertrages zurückgegeben hat. Unzulässig ist es auch, die Mietzahlungen mit dem Hinweis einzustellen, der Vermieter könne hierfür die geleistete Kautions verwenden. Selbstverständlich sollte sein, dass die Wohnung und sämtliche Installationsgegenstände in gereinigtem Zustand zurückgegeben werden. Auch wenn Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, muss der dekorative Zustand der Wohnung ansonsten ordnungsgemäß sein. Das kann z.B. bedeuten, dass Nägel und Dübel zu entfernen und die Löcher zu verschließen sind, Tapeten fest sitzen und auf Stoß geklebt sein müssen, Lackanstriche keine "Tropfnasen" haben dürfen und extreme Farben (lila, schwarz o. ä.) neutral überzustreichen sind. Auch wenn die Berichte über unwirksame Schönheitsreparatur-Klauseln einen anderen Eindruck vermitteln, die meisten Vermieter verwenden Musterverträge mit entsprechenden wirksamen Renovierungsregelungen. Also führt kein Weg daran vorbei, bei Bedarf zu streichen und zu tapezieren. Dieses sollte - trotz geringer Motivation - so sorgfältig geschehen, dass die Arbeiten einer fachgerechten Renovierung entsprechen. Das heißt z.B., dass deckende Farben zu verwenden sind und wenn nötig auch neu tapeziert werden muss. Auch Lackierarbeiten von Türen und Heizkörpern gehören dazu. Grelle Farben, Laufnasen an den Wänden oder Pinselhaare im Anstrich muss der Vermieter nicht akzeptieren. Wenn alle Arbeiten erledigt sind, sollte man möglichst frühzeitig einen Termin für die Wohnungsabnahme vereinbaren, um eventuell erforderliche Nachbesserungen fristgerecht ausführen zu können. Viele Vermieter bieten zu diesem Zweck Vorbesichtigungen bzw. Vorabnahmen an.

Auch wenn die Gedanken schon ganz woanders sind, sollte man sein altes Mietverhältnis in dieser Weise ordentlich abwickeln.