

Wohnungsrückgabe beim Auszug

Einseitige Kurzzusammenfassung für Eigentümer und Mieter

GRUNDLAGE

Haus & Grund Niedersachsen - **Muster-Mietvertrag für Wohnraum, Stand August 2025**. Maßgebliche Bereiche: **§§ 8, 12, 15, 20 und 21**. Entscheidend ist immer die konkret unterschriebene Vertragsfassung einschließlich Anlagen.

KURZFAZIT

Nicht automatisch bei Auszug streichen. Schönheitsreparaturen können nur verlangt werden, wenn die konkrete Klausel wirksam ist, der Anfangszustand die Übertragung trägt und tatsächlich Renovierungsbedarf besteht. Rückgabe, Reinigung, Schönheitsreparaturen und echte Schäden getrennt prüfen.

1. Rückgabe / §§ 12, 15

- Bei im Wesentlichen geräumter Wohnung Schlüssel übernehmen; einzelne Mängel nicht mit der Besitzrückgabe vermischen.
- Wohnung und Nebenräume geräumt und sauber übergeben; deutliche mit üblichem Aufwand entfernbare Rückstände beseitigen.
- Endgültigen Zustand erst an der leeren Wohnung beurteilen; Möbel, Regale und Bilder können Zustände verdecken.

2. Schönheitsreparaturen / § 8

- Gesetzlicher Ausgangspunkt: Vermieter. Übertragung auf den Mieter nur bei wirksamer Klausel.
- **Umfang:** typischerweise Wände/Decken tapezieren oder streichen, Heizkörper/Heizrohre, Innentüren sowie Fenster/Außentüren von innen - soweit das Bauteil einen Anstrich erfordert.
- **Renoviert bei Einzug:** kein Neuzustand nötig, aber renovierter Gesamteindruck. Einzugsprotokoll + Fotos sind zentral.
- **Fristen nur Orientierung:** ca. 5 Jahre Küche/Bad, 8 Jahre Wohn-/Schlafräume/Flure, 10 Jahre weitere Räume. Zustand und Nutzungsintensität entscheiden.
- **Beispiel:** Sichtbare „Bilderschatten“ oder stark abgewohnte Wandflächen können Renovierungsbedarf anzeigen; bloßer Zeitablauf genügt nicht.

3. Klauselrisiken / § 21

- Aktuelle Musterverträge nicht eigenmächtig durch Zusatzklauseln zu Renovierung, Farbe oder Endzustand verschärfen.
- Starre Fristen und pauschale Endrenovierung sind besonders problematisch.
- Bei unrenovierter Übergabe ist eine spätere Übertragung ohne angemessenen Ausgleich besonders prüfungsbedürftig.

4. Farben / Tapeten / Schäden

- **Kräftige Farben:** Bei neutral übergebener Wohnung kann eine Neutralisierung gesondert erforderlich sein, auch wenn reguläre Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind.
- **Gemusterte Tapete:** Rückbau kann erforderlich sein; Pflichten nicht einfach auf den Nachmieter weiterreichen.
- **Strukturtechnik mit Putzschaden:** möglicher echter Substanzschaden - getrennt dokumentieren und bewerten.

5. Protokoll / Fristen

- § 20: Einzugs- und Rückgabeprotokoll als Beweismittel; Raum-für-Raum-Fotos und konkrete Beschreibungen.
- Restleistungen wie Reinigung/Nachräumung/wirksam geschuldete Schönheitsreparaturen grundsätzlich mit angemessener Nachfrist verlangen, soweit erforderlich.
- Sechsmonatige Frist nach Rückgabe sofort terminieren; Angebote/Kostenvoranschläge früh einholen.

Kurz-Checkliste

☐ Vertragsversion / § 8 / § 21 ☐ Einzugszustand belegt ☐ Wohnung leer geprüft ☐ Schlüssel/Zähler dokumentiert ☐ Fotos/Protokoll
☐ Renovierungsbedarf konkret geprüft ☐ Restleistung vs. Schaden getrennt ☐ Nachfrist/Kostenvoranschlag ☐ 6-Monats-Frist terminiert