

Definition of “Renovated Condition” in German Tenancy Law

1. Rechtliche Grundlage

Der Begriff „renoviert“ ist im deutschen Mietrecht rechtlich definiert. Er leitet sich aus den Vorschriften der §§ 535 ff. BGB ab, insbesondere im Zusammenhang mit den sogenannten Schönheitsreparaturen (§ 535, § 538 und § 548 BGB). Er wird in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) konkretisiert.

2. Kernaussage der Rechtsprechung

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH gilt eine Wohnung als *renoviert*, wenn alle sichtbaren Gebrauchsspuren beseitigt sind und der Gesamteindruck dem eines frisch hergerichteten, bezugsfertigen Zustands entspricht.

BGH, Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 185/14:

„Eine Wohnung ist nicht renoviert, wenn sich an Wänden, Decken oder Fußböden Gebrauchsspuren oder Abnutzungen zeigen, die über das geringfügige Maß hinausgehen.“

BGH, Urteil vom 22.08.2018 – VIII ZR 277/16:

„Eine renovierte Wohnung liegt vor, wenn sie optisch den Gesamteindruck einer Wohnung ohne sichtbare Abnutzung vermittelt.“

3. Merkmale einer „renovierten“ Wohnung

- Wände und Decken: Frisch gestrichen in heller, neutraler Farbe (z. B. Weiß, RAL 9010)
- Böden: Sauber, ohne Flecken, Kratzer oder Beschädigungen
- Türen, Fenster, Einbauten: Funktionsfähig, gereinigt, unbeschädigt
- Steckdosen und Schalter: Unbeschädigt, sauber, funktionstüchtig
- Einbauküche: Geräte vollständig, sauber, funktionsfähig; Schubladen, Bleche und Zubehörteile vorhanden und unversehrt
- Leuchten: Vollständig, unbeschädigt, in übergebener Weise montiert; Leuchtmittel eingesetzt und funktionsfähig
- Sanitärräume: Entkalkt, Fugen sauber, keine Schimmelbildung
- Garten und Außenbereiche: Gepflegt, Rasen gemäht, Sträucher geschnitten, Beete unkrautfrei

Gesamteindruck: Bezugsfertig, keine sichtbaren Spuren vorheriger Nutzung

4. Typische Renovierungsarbeiten

Die Wiederherstellung des renovierten Zustands umfasst in der Regel:

- Schließen und Glätten von Bohrlöchern und Rissen
- Vollständiger Neuanstrich von Wänden und Decken
- Reinigung aller Böden und Oberflächen
- Austausch beschädigter Leuchtmittel und Kleinteile
- Gartenpflege (Mähen, Schneiden, Entfernen von Unkraut)
- Endreinigung der Küche, Bäder und Fenster

Alle Arbeiten sind **fachgerecht**, sauber und ohne Beschädigungen an angrenzenden Bauteilen (z. B. Steckdosen, Fußleisten, Fensterrahmen) auszuführen.

5. Abgrenzung

Eine Renovierung im mietrechtlichen Sinn ist keine Luxusmodernisierung. Es geht nicht um eine technische Erneuerung, sondern um die optische Wiederherstellung des Zustands, in dem das Mietobjekt übergeben wurde.

6. Ziel

Ziel der Renovierungspflicht ist es, dem Nachmieter eine Wohnung zu übergeben, die ohne weitere Arbeiten sofort bezogen werden kann. Dies entspricht dem allgemeinen Verständnis von „renoviert“ im deutschen Mietrecht.

1. Legal Background

The term “renovated” is a legally defined concept in German tenancy law. It derives from Sections 535 et seq. of the German Civil Code (BGB), particularly in connection with so-called decorative repairs (§ 535, § 538 and § 548 BGB). Its meaning has been specified by the Federal Court of Justice (BGH).

2. Core Legal Definition

According to consistent case law of the BGH, a property is considered *renovated* when all visible signs of use have been removed and the overall appearance corresponds to that of a freshly redecorated, move-in-ready condition.

BGH, Judgment of 18 March 2015 – VIII ZR 185/14:

“An apartment is not renovated if walls, ceilings or floors show traces of use or wear beyond a minor level.”

BGH, Judgment of 22 August 2018 – VIII ZR 277/16:

“A renovated apartment is one that gives the overall visual impression of a property without visible signs of wear.”

3. Criteria for a Renovated Property

- Walls and ceilings: Newly painted in light, neutral colour (e.g. white, RAL 9010)
- Floors: Clean, free of stains, scratches or damage
- Doors, windows, built-ins: Functional, cleaned, undamaged
- Sockets and switches: Undamaged, clean, functional
- Fitted kitchen: Appliances complete, clean, functional; drawers, trays and accessories intact
- Lighting fixtures: Complete, undamaged, mounted as handed over; bulbs or LEDs fitted and working
- Bathrooms: Descaled, joints clean, no signs of mould
- Garden and outdoor areas: Maintained, lawn mowed, shrubs trimmed, beds weed-free

Overall appearance: Move-in ready, no visible traces of previous use

4. Typical Renovation Works

Restoring a renovated condition usually includes:

- Filling and smoothing nail or drill holes and cracks
- Repainting all walls and ceilings
- Cleaning all floors and surfaces
- Replacing damaged light bulbs or small fixtures
- Garden maintenance (mowing, trimming, removing weeds)
- Final cleaning of kitchen, bathrooms and windows

All work must be carried out **professionally**, cleanly and without causing damage to adjacent components (e.g. sockets, skirting boards, window frames).

5. Clarification

A renovation in the sense of tenancy law is not a luxury upgrade. It is not about technical renewal, but about the visual restoration of the condition in which the property was handed over.

6. Purpose

The purpose of the renovation obligation is to ensure that the next tenant receives an apartment that can be occupied immediately without additional work. This corresponds to the general legal understanding of “renovated” in German tenancy law.