

Merkblatt für Wohnungsübergabe

Es gibt grundsätzlich keine Verpflichtung zu einer Wohnungsübergabe zusammen mit dem Vermieter, es sei denn, das steht so im Mietvertrag. Dort gibt es aber meist keine Vereinbarung dazu.

Wenn man das so machen will, ist zu empfehlen, mit einem Zeugen die Wohnung zu begehen, den Zeugen alle beweglichen Teile (Fenster, Türen, Rollläden, Zimmertürschlüssel, Wasserarmaturen,...) ausprobieren zu lassen, dann von allen Räumen (+Keller, Garage) Fotos zu machen. Sodann sollten die Werte für den Heiz-, Strom- und Wasserverbrauch abgelesen und notiert werden (samt Zählernummern). Der Stromverbrauch für die Wohnung ist dem Versorger mitzuteilen! Am Schluss steckt man im Beisein des Zeugen die Haus-, Wohnungs- und Briefkastenschlüssel, u.a. in einen Briefumschlag und legt ihn mit dem Zeugen in den Briefkasten des Vermieters.

Anschließend ist der Vermieter per Mail, Telefon oder App darüber zu informieren, dass der Wohnungsschlüssel in seinem Briefkasten liegt.

Dann wartet man ab, was kommt. Der Vermieter muss seine Forderungen schriftlich vorbringen. Dazu hat er nicht beliebig viel Zeit.

Wenn man als Mieter aber eine Übergabe mit dem Vermieter zusammen machen will, ist der Zeuge auch hilfreich.

Die Beanstandungen, die der Vermieter vorbringt, werden im Protokoll in die linke Spalte eingetragen und fotografiert. Wenn man einen Mangel nicht anerkennt, (z.B. weil er schon beim Einzug da war), ist in die 2. Spalte unter „Bemerkungen“ einzutragen: „streitig“ oder „keine Einigung“.

- **Übergabeprotokolle gibt es im Mieterverein oder unter www.mieterverein-giessen.de**
- **neutralen Zeugen mitnehmen (keinen Verwandten)**
- **Kamera mitnehmen**

1. Im Vorfeld

- rechtlich klären lassen, ob Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht
→ Mietvertrag prüfen lassen!

2. Gibt es in der Wohnung Wände mit intensivem Farbanstrich?

(z. B. dunkelblau, rot, ocker etc.....)

- › wenn ja, weiß überstreichen! (auch wenn keine Renovierungspflicht besteht)

3. Dübellöcher müssen nur verschlossen werden, wenn eine Verpflichtung für den Mieter zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde.

4. Die Enden der Elektrokabel an Decke und Wänden müssen mit Lüsterklemmen isoliert werden.

5. „Besenrein“ heißt: Wohnung ausfegen, Spinnweben entfernen, Teppichboden absaugen

(Fenster müssen nicht geputzt werden, Rahmen müssen sauber sein)

6. Verbrauchszählerstände erfassen

- Heizung (evtl. Wärmemessdienst über Vermieter bestellen)
- Strom Zählerstand und Zählernummer notieren u. im Protokoll vermerken
- Wasser dito

7. Prüfen, ob alle Zimmerschlüssel vorhanden sind

Prüfen, ob alle Wohnungs-, Haus-, Briefkastenschlüssel vorhanden sind (im Mietvertrag vermerkt)

8. Evtl. Mängel bei Begehung der Wohnung im Protokoll vermerken (> Fotos von Mängeln machen)

Im Protokoll vermerken, ob Mängel anerkannt werden, sonst in der 2.

Spalte vermerken: „streitig“ oder „keine Einigung“ (Fehlt der Vermerk, muss der Mieter die Mängel beseitigen (lassen) !)

9. Fußbodenbelag

Die Erneuerung zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen.

a) Teppich(-boden) ist mitvermietet.

Mieter darf ihn vertragsgemäß normal nutzen. Verbleib in der Wohnung.

b) Teppich(-boden) ist vom Mieter selber verlegt.

Bei Auszug ist er vom Mieter zu beseitigen, - es sei denn, der Vermieter will das nicht.

10. Zumindest ein Teilbetrag von der Kautions sollte vom Vermieter kurze Zeit nach Wohnungsrückgabe zurückgezahlt werden. Ein kleiner Betrag kann als Sicherheit für noch fällige Betriebskostennachzahlungen (vgl. Abrechnung vom Vorjahr) stehen bleiben. Dazu Vereinbarung im Protokoll vermerken.

11. Kopie des Protokolls sofort nach Übergabebegehung aushändigen lassen ! (Gefahr der Manipulation) , Tipp: unterschriebenes, fertiges Protokoll fotografieren

12. Vermieter hat Anspruch auf Angabe der neuen Wohnadresse des Mieters.

Hinweis:

Manchmal geraten Wohnungsrückgaben emotional „aus dem Ruder“, weil eine oder beide Seite(n) unsachlich ist (sind). Solange der Mieter dem Vermieter die Schlüssel nicht zurückgegeben hat, ist er noch Besitzer der Wohnung und übt dort das alleinige Hausrecht aus. Er kann also die Übergabe abrechnen und den Vermieter zum Verlassen der Wohnung auffordern.

Dann sollte er die Schlüssel in einen Umschlag legen (mit Zeuge !) und der Zeuge sollte den Umschlag in den Briefkasten des Vermieters legen. Das muss aber rechtzeitig vor Ende der Kündigungsfrist erfolgen. Und der Vermieter muss in geeigneter Form (schriftlich, Mail, App, Telefonat) darüber informiert werden, dass die Wohnungsschlüssel in seinem Briefkasten liegen !