

Checkliste für die Wohnungsabnahme/Wohnungsübergabe

Wohnungsabnahme:

1. Einer Wohnungsabnahme geht immer eine fristgemäße Kündigung vom Mieter oder eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters voraus.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung entsprechend der mietvertraglichen Vereinbarung an den Vermieter zurückzugeben.
Je nachdem, was die Parteien im Mietvertrag geregelt haben, ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung besenrein bzw. entsprechend der Schönheitsreparaturen-Regelung (ev. Fristenplan) zurückzugeben.
3. Die Wohnung muss vollständig geräumt zurückgegeben werden.
Dieses gilt auch für mit vermietete Keller, Bodenräume sowie eine Garage/ einen Stellplatz.
Geräumt ist eine Wohnung nicht, wenn eine größere Anzahl von Gegenständen in der Wohnung verblieben sind, dieses sind z. B. eine Balkonverkleidung, Einbauschränke sowie mehrere Möbelstücke.
4. Der Vermieter kann die Rücknahme nicht verweigern, weil der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat.
Ein Anspruch des Vermieters auf Durchführung bzw. Nachbesserung der Schönheitsreparaturen des Vermieters bleibt hiervon unberührt.
5. Kommt der Mieter der Aufforderung des Vermieters, seiner Renovierungspflicht nachzukommen, nicht nach, so muß der Vermieter ihm eine Frist zur Durchführung der Arbeiten setzen. Nach Ablauf der Frist kann er die Arbeiten auf Kosten des Mieters durch eine Ersatzfirma durchführen lassen und als Schaden Kostenerstattung vom Mieter verlangen.
6. Bei der Rückgabe der Wohnung müssen sämtliche Wohnungs-, Keller- und Garagenschlüssel zurückgegeben werden, wobei die Schlüssel direkt an den Vermieter bzw. seinen gesetzlichen Vertreter übergeben werden müssen. Keine wirksame Schlüsselrückgabe ist die Übergabe der Schlüssel an den nachfolgenden Mieter oder einen Nachbarn.
7. Bei der Wohnungsabnahme sollte unbedingt von Seiten des Vermieters (durch einen von ihm beauftragten Hausbetreuer) ein Übergabeprotokoll erstellt werden, in welchem der gesamte Zustand der Wohnung mit evtl. Mängeln oder Sonderausstattungen genauestens festgehalten werden sollte.

Dieses Protokoll sollte dann sowohl von der Person, die die Endabnahme durchgeführt hat, wie auch dem Mieter unterschrieben werden. Einen Anspruch auf Unterzeichnung des Wohnungsabnahmeprotokolls durch den Mieter hat der Vermieter allerdings nicht. Das Protokoll dient lediglich der Beweisführung im Falle einer gerichtlichen Geltendmachung. Insoweit ist auch die Anwesenheit von weiteren Zeugen auf Vermieterseite hilfreich.

In dem Protokoll sollten auch sämtliche Zählerstände von Heizung, Wasseruhren sowie Stromzählern vermerkt werden, da diese ebenfalls zu Beweis Zwecken im Fall einer gerichtlichen Durchsetzung der Forderung dienen.

Wohnungsübergabe:

1. Eine Schlüsselübergabe (Übergabe der Wohnung) sollte erst dann erfolgen, wenn beide Parteien die Mietverträge unterschrieben haben und eine vertragliche Vereinbarung hinsichtlich der Mietkaution getroffen haben.
2. Auch bei der Wohnungsübergabe sollte unbedingt ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt werden, in dem der einziehende Mieter sowie der Vermieter und/oder sein Vertreter den Zustand der Wohnung, besondere Auffälligkeiten festhalten sollten. Das Wohnungsübergabeprotokoll dient auch hier einer evtl. Beweisführung im Falle des Auszuges des Mieters.