

Checkliste für die Wohnungsübergabe

Bei einer Wohnungsbesichtigung ist es wichtig, innerhalb einer begrenzten Zeit den Zustand einer Wohnung umfassend zu prüfen und festzuhalten. Mit unserer Checkliste fällt diese Aufgabe ein ganzes Stück leichter.

1. Termin mit dem Vermieter für Übergabe vereinbaren

- Übergabe muss vor Ende der Mietzeit stattfinden, sonst muss weiter Miete gezahlt werden.
- Der Vermieter kann auf eine Übergabe zu üblichen Bürozeiten bestehen.
- Vereinbaren Sie die Übergabe mit einem Vorlauf von zehn Werktagen.
- Vermieter informieren, dass Übergabeprotokoll erstellt wird.
- Protokoll vorbereiten: Datum, Ort, beteiligte Personen eintragen, neutralen Zeugen mitnehmen und am Ende Platz für Unterschriften aller Beteiligten lassen.

2. Pflichten beim Auszug im Mietvertrag prüfen

- Besenreine Übergabe erforderlich?
- Welche Schönheitsreparaturen sind erforderlich?
- Klauseln zu Schönheitsreparaturen auf Gültigkeit prüfen!
- Prüfen, ob Einbauten des Mieters entfernt werden müssen.
- Was wurde beim Einzug übernommen? In welchem Zustand war es damals & ist es heute?
- Welche Schlüsselanzahl ist im Vertrag angegeben? Sind alle Schlüssel da?

3. Vor Übergabe die Wohnung vollständig räumen

- Alle Zimmer leer räumen.
- Alle Gegenstände aus der Wohnung entfernen.
- Alle Lampen abbauen, ggf. Fassungen mit Glühbirne hängen lassen.
- Prüfen, ob Einbauten des Mieters entfernt werden müssen.
- Auch alle Nebenräume (Keller, Dachboden, Garage, Schuppen usw.) leeren

4. Wohnung „besenrein“ räumen

- Teppichboden saugen.
- Küche putzen.
- Bad putzen.
- Fenster putzen.
- Die Wohnung muss nicht „blitzblank“ sein.

5. Einbauten des Mieters

- Sollen Einbauten von ihnen in der Wohnung verbleiben?
(z.B. Einbauschränke, Ablagen, Hochbetten, Brüstungen, Trennwände, Kaminöfen usw.)
- Einbautenverbleib bei Terminvereinbarung mit Vermieter ankündigen
- Wollen Sie einen Wertausgleich für Einbauten, die Sie in der Wohnung belassen?
- Lassen Sie sich Einverständniserklärung vom Vermieter ergeben, wenn Sie Einbauten vom Vormieter übernehmen, sonst kann der Vermieter beim Auszug verlangen, dass Sie die Einbauten entfernen.

6. Schönheitsreparaturen

- Ist die Klausel im Mietvertrag wirksam?
- Sprechen Sie die Renovierung schon bei der Kündigung an – auch, wenn Sie nicht renovieren.
- Wenn Sie den Nachmieter kennen, klären Sie mit ihm, ob und welche Renovierung er selbst übernehmen will.

7. Abnutzungserscheinungen sind normal

- Für folgende Abnutzungserscheinungen müssen Mieter nicht aufkommen: Abgenutztes Parkett, im Lauf der Zeit blind gewordene Fensterscheiben, zeitgemäßer Verschleiß der Anstriche von Innentüren usw.
- Prüfen Sie die Wohnung vor der Übergabe auf Schäden und bereiten Sie eine Argumentation für den Vermieter vor.
- Falls Wohnung nach Ihrem Auszug saniert wird (z.B. neue Heizungen), sollten Sie darauf bestehen, keine Schäden zu ersetzen.

8. Schäden beseitigen

- Löcher im Teppich
- Löcher in der Wand, beschädigter Putz usw.
- Fußleisten weg oder kaputt
- Fensterscheibe Innentür kaputt/Sprung (Beim Sprung kann evtl. eine Abnutzung vorliegen)
- Mieter sind für Außenanstrich der Fenster nicht zuständig. Wenn Fensterholz/-brett durch Wasser von außen beschädigt ist, ist das Sache des Vermieters.
- Einen Sprung im Waschbecken oder eine kaputte Wanne müssen vom Mieter beseitigt werden.
- Wenn Sie die Schäden vor der Übergabe nicht beseitigen, kann der Vermieter die Reparaturkosten mit der Kautionsverrechnung verrechnen.

9. Übergabe

- Alle Schäden im Übergabeprotokoll festhalten
- Wenn Sie anderer Ansicht sind als der Vermieter, vermerken Sie Ihre Argumente im Protokoll
- Strittige Punkte zu späteren Beweis Zwecken fotografieren
- Rückgabe aller Schlüssel im Protokoll vermerken (auch Briefkasten, Nebenräume usw.)

10. Zählerstände

- Zählerstände (Strom, Gas, Wasser) ablesen und im Protokoll vermerken.
- Alle Zählerstände fotografieren.
- Auch Zählernummer aufschreiben.
- Wenn Sie einen direkten Vertrag mit Versorger haben, kündigen Sie dort den Vertrag und teilen den Zählerstand mit.
- Wenn der Vermieter eine Gesamtabrechnung aller Nebenkosten aufstellt, wird er anhand der Zählerstände abrechnen.
- Wasser wird normalerweise vom Vermieter abgerechnet.

11. Kaution

- Vermieter kann einen Teil der Kaution einbehalten, der eine voraussichtliche Nebenkosten-nachzahlung abdeckt.
- Halten Sie Nachzahlungen / Guthaben aus den letzten zwei Nebenkostenabrechnungen bereit und legen diese vor. Auf dieser Basis sollten Sie sich über eine anteilige Auszahlung der Kaution einigen.

12. Achtung bei Nachbesserungsarbeiten

- Wenn Sie einige Punkte selbst nachbessern wollen, muss ein neuer Übergabetermin stattfinden. Vermerken Sie den möglichst kurzfristigen Termin im Übergabeprotokoll.
- Wenn der zweite Termin nach Mietende stattfindet, kann der Vermieter zumindest eine anteilige weitere Miete verlangen.
- Fotos zu Beweis Zwecken dem Übergabeprotokoll beilegen.
- Halten Sie im Protokoll fest, dass Sie mit dem Vermieter auch das Treppenhaus auf Schäden überprüft haben.
Der Vermieter hat bis sechs Monate nach Vertragsende Zeit, um seine Ansprüche geltend zu machen.

13. Unterschriften unter dem Protokoll nicht vergessen!