

Tipps zur Wohnungsübergabe bei Auszug

Vorbereitung der Übergabe:

1. **Klären Sie rechtzeitig im Vorfeld mit dem Mieterschutzverein ab, ob und welche Arbeiten (z.B. Schönheitsreparaturen) Sie ausführen müssen.** Der Mieterschutzverein benötigt hierzu den Mietvertrag, Ihr Übergabeprotokoll vom Einzug, wenn eines erstellt wurde, und Fotos von den Sachen, bei denen Sie sich nicht sicher sind, ob Sie etwas machen müssen.
2. **Vereinbaren Sie vorsorglich noch einen Beratungstermin beim Mieterverein für den Tag nach der Übergabe,** falls es dort Ärger geben sollte. Sollte die Übergabe problemlos erfolgen, sagen Sie den Termin bitte ab, sodass wir ihn anderweitig vergeben können.
3. **Schreiben (!) Sie Ihren Vermieter daher spätestens eine Woche vor der Übergabe an und schlagen einen konkreten Übergabetermin mit Datum und Uhrzeit vor.** Sie müssen dem Vermieter die Übergabe nämlich von sich aus rechtzeitig anbieten.
Sitzt der Vermieter in einer anderen Stadt, können Sie bereits darauf hinweisen, dass Sie sich für den Fall, dass der Vermieter zur Übergabe nicht erscheint, vorbehalten dem Vermieter die Schlüssel per Einschreiben auf dessen Versandrisiko zu schicken.
4. **Räumen Sie die Wohnung/Keller/Garage/Garten etc. vollständig** von Ihren eingebrachten Gegenständen leer. Dazu gehört auch z.B. die Entfernung von Dübeln, Nägeln, Schrauben etc., soweit diese von Ihnen angebracht wurden. Ob Sie die Löcher verschließen müssen, hängt von der Menge der Löcher und Ihrer Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ab.
5. **Putzen Sie die Fenster und die Wohnung.** Sie schulden regelmäßig zwar nur eine besenreine Übergabe, allerdings hat der Eindruck einer sehr sauberen Wohnung einen nicht zu unterschätzenden positiven psychischen Einfluss auf den Vermieter.
6. **Nehmen Sie einen Zeugen und eine Kamera mit.** Zeuge kann jede Person sein, die nicht Partei des Mietvertrages war.
7. Nehmen Sie entweder zwei Übergabeformulare, die Sie auf unserer Homepage kostenlos downloaden können, oder ausreichend Papier und einen funktionierenden Kugelschreiber mit für den Fall, dass der Vermieter keine Übergabeprotokolle vorbereitet hat. Beim Ausfüllen des Formulars tragen Sie eventuelle Probleme nur in die rechte Spalte unter „Bemerkungen“ ein. Die linke Spalte, die mit „Mängel“ bezeichnet ist, bleibt auf jeden Fall leer.
8. **Direkt vor dem mit dem Vermieter vereinbarten Termin dokumentieren Sie bereits den Zustand der Wohnung mit Kamera und Zeuge.** Nehmen Sie sich hier für ausreichend Zeit. Schreiben Sie auch die Zählernummer und Zählerstände (Wasser, Strom, Heizung) auf. Machen Sie im Zweifel auch hiervon Fotos, sodass man insbesondere bei Wasserzählern die Eichsiegel sehen kann. Legen Sie die Schlüssel an einem gut sichtbaren und ebenen Ort (z.B. Fensterbank) bereit und dokumentieren auch dies mit einem Foto.

Während der Übergabe:

1. Machen Sie sich folgende Rechtslage klar:

- a. **Es ist eine Übergabe.** Sie sind nur verpflichtet die Wohnung zu übergeben. **Sie sind nicht verpflichtet, überhaupt irgendetwas zu unterschreiben!**
- b. **Wenn Sie die Formulierung „Mangel“ unterschreiben, erkennen Sie damit an, dass Sie an diesem Zustand schuld seien und hierfür auch die Kosten übernehmen,** nicht nur dass ein bestimmter Zustand vorliegt.
- c. **Aus allem, was Sie unterschreiben, kommen Sie aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr raus.**

2. Unterschreiben Sie nichts, von dem Sie nicht einhundertprozentig überzeugt sind.

Sind Sie unsicher, so verlangen Sie eine Änderung. Im Zweifel verweigern Sie eine Unterschrift des Übergabeprotokolls.

3. Unterschreiben Sie nichts, von dem Sie nicht vor Ort eine Kopie erhalten.

Trauen Sie keinem Versprechen des Vermieters, er schicke Ihnen eine Kopie zu.

4. Fordert Ihr Vermieter, sie müssten irgendwelche vermeintlichen Mängel beseitigen, sagen Sie dazu weder „nein“ noch „ja“ (es sei denn, Sie erkennen einen Mangel und damit Ihre Haftung an).

Teilen Sie Ihrem Vermieter mit, dass Sie da seien, um die Wohnung zu übergeben. Er möge Ihnen die Forderung schriftlich geben; Sie ließen Ihre Ansprüche umgehend prüfen und würden die Dinge, zu denen Sie verpflichtet seien, sodann umgehend durchführen. Dafür haben Sie ja auch bereits vorbereitend einen Termin beim Mieterschutzverein vereinbart.

5. Der Vermieter ist selbst dann verpflichtet die Wohnung abzunehmen, wenn tatsächlich Mängel vorliegen, die Sie zu vertreten haben.

Droht der Vermieter, er würde die Wohnung nicht abnehmen, wenn Sie nicht bestimmte Mängel beseitigen oder irgendetwas unterschreiben, was Sie nicht wollen, brechen Sie die Wohnungsübergabe ab, verweisen Sie den Vermieter auf die bereit gelegten Schlüssel und gehen Sie. Damit Sie dies können und nicht erst noch Zählerstände aufschreiben müssen etc., haben Sie vorbereitend ja schon alles dokumentiert und bereit gelegt.

6. Wenn der Vermieter nach Ihrer neuen Adresse fragt, müssen Sie leider wahrheitsgemäß antworten.

Andernfalls müssen Sie die Kosten tragen, die der Vermieter zur Ermittlung Ihrer neuen Adresse aufwendet.

7. Streiten Sie auf keinen Fall im Übergabetermin über die Mietkaution.

Der Vermieter darf die Kautions sechs Monate nach Übergabe behalten, ohne hier auch nur einen bestimmten Grund angeben zu müssen. Diese Frist rührt daher, dass Ansprüche des Vermieters wegen Mängeln regelmäßig innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe verjähren. Erinnern Sie daher den Vermieter weder an die Kautions noch an die Frist. Frühestens (!) nach Ablauf von vollen (!) sechs Monaten erinnern Sie den Vermieter an die Kautions.

8. Erscheint der Vermieter zum vereinbarten Übergabetermin nicht, warten Sie bitte mindestens 15 Minuten, falls sich der Vermieter einfach verspätet hat.

Sodann fahren Sie mit dem Zeugen und den Schlüsseln zum Vermieter oder zur Hausverwaltung und werfen die Schlüssel unter Angabe der Wohnung und Ihrer neuen Adresse dort ein. Befindet sich der Vermieter in einer anderen Stadt, versenden Sie die Schlüssel wie angekündigt (s. Punkt 3 der Vorbereitungen) per Einschreiben/Rückschein.