



Was ist bei einer Wohnungsübergabe wichtig?

Ganz gleich, ob Sie aus- oder einziehen: vor der Wohnungsübergabe graut es den meisten Mietern. Denn hier wird der Zustand der Wohnung kontrolliert und in beiden Fällen können Kosten auf Sie zukommen. Wir helfen Ihnen dabei sich einen Überblick darüber zu verschaffen, in welchen Fällen Sie überhaupt haftbar gemacht werden können und wie Sie eine gute Wohnungsübergabe auch zu Ihrem Vorteil nutzen können.

Tipp für die Wohnungsübergabe beim Einzug: Wenn der Vermieter eine Mietkaution fordert, können Sie sich alternativ einen [Kautionschutzbrief ausstellen lassen](#) und viel Geld sparen. Herzstück der Wohnungsübergabe: das Übergabeprotokoll. Im Normalfall gibt es bei jedem Auszug und vor jedem Einzug eine gemeinsame Wohnungsbesichtigung von Mieter und Vermieter oder einem Vertreter, bei der ein schriftliches Protokoll geführt und bei Auszug mit dem Einzugsprotokoll abgeglichen wird.

Das [Übergabeprotokoll](#) sollte in aller Beteiligten Interesse möglichst ausführlich sein. Das mag im ersten Moment unnötig oder lästig erscheinen, sichert Ihnen aber im Streitfall gerechte Einschätzungen zu, da das Protokoll von beiden Seiten unterschrieben wird und auch nur dann Gültigkeit hat. Es kann dennoch nicht schaden bei der Erstellung des Protokolls während der Wohnungsübergabe einen Zeugen zur Seite stehen zu haben.

Im Wohnungsübergabeprotokoll sollten auch allgemeine Punkte notiert werden wie die korrekte Anzahl der zu übergebenden Schlüssel (dafür können Sie sich aber auch gesondert im Internet ein [Schlüsselübergabe-Protokoll](#) herunterladen), die Anzahl und Größe der Zimmer (messen Sie ggf nach!), der Zustand der Wände, des Fußbodens, der sanitären Anlagen, der Küche, der Fenster und Türen sowie von Tapeten und Lacken. Auch bauliche Besonderheiten wie Einbauschränke oder vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Mobiliar sollten dokumentiert werden, denn Sie müssen die Wohnung im Ursprungszustand übergeben.

Behauptet der Vermieter bei Wohnungsübergabe nun, Schränke wurden von Ihnen installiert oder beschädigt, müssen Sie im Streitfall beweisen, dass der Zustand bereits bei der letzten Wohnungsübergabe bestand.

[Zählerstände von Verbrauchern](#) wie Gas, Strom und Wasser sollten ebenfalls gesondert dokumentiert werden – das reicht allerdings auch direkt bei der Schlüsselübergabe, die nicht zwangsläufig am gleichen Tag wie die Wohnungsübergabe stattfindet. Abstandszahlungen und bauliche Veränderungen. Sollten Sie während Ihrer Mietzeit die Wohnung grob verändert haben, beispielsweise durch einen Wanddurchbruch oder den Einbau einer Küche oder Schränken, hat der Vermieter das Recht bei der Wohnungsabnahme die Wiederherstellung des Ursprungszustandes zu verlangen. Dies gilt auch dann, wenn er in der Vergangenheit seine Zustimmung für die Veränderungen gegeben hat.

Oftmals ist es bei der Wohnungsübergabe zu spät, um sich noch zufriedenstellend darauf zu einigen, wie mit diesen Veränderungen verfahren wird. Kontaktieren Sie Ihren Vermieter oder den Nachmieter darum rechtzeitig. Möglicherweise können Sie eine [Abstandszahlung](#) vereinbaren, wenn

z.B. eine hochwertige Einrichtung vom Nachmieter übernommen wird.

Denken Sie als Nachmieter einer neuen Wohnung aber daran, dass Sie unter Umständen nicht nur den Abstand an den Vormieter zahlen, sondern auch bei Auszug auf eigene Kosten die Installation wieder entfernen müssen, wenn der Vermieter dies verlangt.

Wohnungen werden in der Regel "besenrein" übergeben. Das bedeutet, dass die Wohnung leer stehen und weitestgehend sauber, aber nicht neuwertig sein sollte. Normale Gebrauchs- und Abnutzungsspuren werden bei der Wohnungsübergabe u.U. zwar vermerkt, dürfen aber nicht zu anfallenden Kosten führen.

Beherrigen Sie all dies, wird Ihnen die hinterlegte Mietkaution beim Auszug vollständig und zügig zurückgezahlt, je nach Vereinbarung sogar mit Zinsen.