SPREEBAU PRO

Wohnungsübergabe an Mieter

Checkliste 14/14 · Was bei Ein- und Auszug rechtssicher zu dokumentieren ist

A | Vorbereitung der Übergabe

- ■ Übergabetermin schriftlich vereinbaren (nicht nur telefonisch)
- ■ Übergabeprotokoll-Vorlage vorbereiten: Alle Räume, Zähler, Schlüssel auflistet
- ■ Wohnung komplett fertig: Mängel aus Abnahme behoben, Endreinigung abgeschlossen
- ■ Heizung, Strom und Wasser funktionsfähig – Test vor Übergabe
- ■ Alle Schlüssel zählen: Wohnungsschlüssel, Briefkastenschlüssel, Keller, Fahrradkeller, Tiefgarage
- ■ Betriebsanleitungen für eingebaute Geräte (Herd, Geschirrspüler, Heizung) bereithalten

→ *Übergabe immer persönlich und zu zweit – kein Schlüssel durch Briefkasten oder Nachbar übergeben.*

B | Zähler ablesen – was zu dokumentieren ist

- ■ Stromzähler: Zählernummer und Zählerstand notieren, fotografieren
- ■ Gaszähler: Zählernummer und Zählerstand (falls vorhanden)
- ■ Wasserzähler: Kalt- und Warmwasser getrennt (Unterverteilung in Wohnung, falls vorhanden)
- ■ Wärmezähler / Heizkostenverteiler: Alle Heizkörper ablesen (jede Einheit)
- ■ Datum der Ablesung im Protokoll festhalten – identisch mit Übergabedatum
- ■ Fotos aller Zähler mit sichtbarem Zählerstand und Zählernummer als Beleg

→ *Zählerstand-Foto ist Pflicht – bei Streit über Nachzahlung ist das Protokoll der einzige Beweis.*

C | Zustandsdokumentation der Wohnung

- ■ Jeden Raum systematisch begehen und Zustand beschreiben (gut/Gebrauchsspuren/Mangel)
- ■ Fotos aller Räume: Wände, Böden, Decken, Fenster, Türen, Einbauküche, Bad
- ■ Vorhandene Mängel im Protokoll notieren – auch wenn nicht sofort zu beheben
- ■ Schlüsselübergabe: Anzahl und Art aller übergebenen Schlüssel im Protokoll
- ■ Beide Parteien unterschreiben Protokoll mit Datum – jede Partei erhält Kopie
- ■ Fotos mit Datumsstempel erstellen oder geotaggen

→ *Ein Foto sagt mehr als tausend Worte – und gilt vor Gericht als Beweis.*

D | Auszug – was Vermieter prüfen müssen

- ■ Alle Räume auf Schäden prüfen: was ist normaler Verschleiß, was ist Mangel?
- ■ Normaler Verschleiß: leichte Verfärbungen, kleinere Kratzer im Laufe der Zeit – kein Schadensersatz
- ■ Schadensersatz möglich bei: Löchern in Wänden, Flecken auf Böden, beschädigten Fliesen
- ■ Schönheitsreparaturen: nur wenn wirksam im Mietvertrag vereinbart – häufig unwirksame Klauseln
- ■ Einzugsprotokoll vergleichen: Was hat sich zum Schlechteren verändert?
- ■ Kaution: Abrechnung innerhalb von 3–6 Monaten nach Auszug (Richtwert Rechtsprechung)

→ *Schönheitsreparaturklauseln sind häufig unwirksam – Rechtsberatung vor Einbehalt der Kaution.*

E | Häufige Fehler bei der Wohnungsübergabe

- ■ Kein schriftliches Protokoll erstellt – mündliche Absprachen gelten nicht

■ Zähler nicht abgelesen – Nachzahlungen nicht nachweisbar

■ Fotos ohne Datum – vor Gericht wertlos

■ Schlüsselanzahl nicht dokumentiert – Streit über Schlüsselersatz

■ Mängel nicht aufgenommen – Beweislast bei Auszug unklar

■ Kaution zu früh zurückgezahlt – bevor Betriebskostenabrechnung abgeschlossen ist

→ Die Betriebskostenabrechnung für das laufende Jahr ist erst nach Jahresende möglich – Kautionseinbehalt bis dann ist rechtens.