



Mieterverein Dresden

§ informiert §

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.
Fetscherplatz 3, 01307 Dresden, ☎ 0351-866450

Wohnungsübergabe und Wohnungsübernahme

Ist das Mietverhältnis beendet, erlischt das Recht des Mieters zur Benutzung der Wohnung. Er ist verpflichtet, die Wohnung dem Vermieter zurückzugeben. Hat der Mieter die Wohnung einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter auch von diesem die Rückgabe fordern. Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, trifft alle die Pflicht zur rechtzeitigen Rückgabe der Wohnung an den Vermieter. Das gilt auch für einen Mieter, der nicht mehr in der Wohnung lebt.

Wann muss die Wohnung zurückgegeben werden?

Nach dem Gesetz ist die Wohnung „nach Beendigung des Mietverhältnisses“ zurückzugeben. Der Vermieter kann also vom Mieter nicht verlangen, dass sie schon mehrere Tage oder Wochen vorher übergeben wird. Überwiegend wird es als ausreichend angesehen, wenn sie am letzten Tag des Mietverhältnisses zurückgegeben wird (wenn das ein Sonnabend, Sonn- oder Feiertag ist: am folgenden Werktag). Hat der Vermieter an diesem Tag keine Zeit zur Übergabe, darf dem Mieter daraus kein Nachteil (z. B. weitere Mietzahlung) entstehen. Es ist jedoch zu empfehlen, den Übergabetermin einige Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses zu vereinbaren. Damit besteht Gelegenheit, ggf. festgestellte Mängel noch rechtzeitig zu beseitigen.



Wie muss die Wohnung zurückgegeben werden?



Die Wohnung ist im **ordnungsgemäßen Zustand** zurückzugeben. Dazu gehört:

- die vollständige Räumung der Wohnung und aller Nebengelasse (Keller, Boden, Garage usw.),
- die Entfernung aller selbst eingebrachten oder vom Vormieter übernommener Einbauten (soweit nicht etwas anderes vereinbart ist),
Nicht beseitigen muss der Mieter bauliche Veränderungen, wenn:
 - der Vermieter sehr aufwändigen Veränderungen ohne Vorbehalt zugestimmt hat,
 - es sich um bauliche Veränderungen handelt, die der Mieter in der DDR vorgenommen hat und für die er entweder eine Genehmigung des Vermieters hatte oder die zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung geführt haben,
 - der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Räume so umbauen will, dass die Maßnahmen des Mieters ohnehin dabei beseitigt werden,
 - der Einbau notwendig war, um die Wohnung / den Raum zweckentsprechend benutzen zu können,
 - bei Abschluss des Mietvertrages eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde.
- die Rückgabe aller (auch selbst angefertigter) Schlüssel,
- die Durchführung der Schönheitsreparaturen – sofern geschuldet.
Da Schönheitsreparaturen mit einem hohen finanziellen und Arbeitsaufwand verbunden sind, sollte im Vorfeld der Beendigung des Mietverhältnisses geprüft werden, ob entsprechende Leistungen laut Mietvertrag überhaupt vereinbart und diesbezügliche Vertragsklauseln wirksam sind.
- die Reinigung der Wohnung:
Dazu sind Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizkörper und vom Vermieter gestellte Einrichtungen, Möbel und Geräte zu säubern, Farbkleckse an Schaltern, Steckdosen usw. zu entfernen, Fenster zu putzen, Türen abzuwischen und Abluftanlagen zu reinigen (ggf. Filter zu wechseln).

Veränderungen oder Verschlechterungen der Wohnung, die lediglich durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt wurden, hat der Mieter nicht zu vertreten. Darüber hinaus gehende Beschädigungen muss er auf Verlangen des Vermieters beseitigen oder ersetzen – das ergibt sich aus der Obhutspflicht, die jeden Mieter verpflichtet, die Wohnung sorgfältig zu behandeln.

- ☞ Empfehlenswert ist es, zur Wohnungsübergabe einen Zeugen mitzunehmen und festgestellte Mängel bzw. den Zustand bei Meinungsverschiedenheiten zu fotografieren.

Übergabeprotokoll

Nach dem Auszug kommt es nicht selten zum Streit über Schäden in der Wohnung und deren Verursachung. Das Wohnungsübergabeprotokoll dient dazu, solche Streitigkeiten zu vermeiden. Mit dem Protokoll dokumentieren Mieter und Vermieter gemeinsam den Zustand der Wohnung bei Rückgabe an den Vermieter.

Im Protokoll sollten folgende Sachverhalte festgehalten werden:

- festgestellte Mängel bzw. Bestätigung der Mangelfreiheit,
- ggf. strittige Punkte
- Zählerstände (auch bei Direktverträgen mit Lieferanten!),
- übergebene (bzw. fehlende) Schlüssel und Gegenstände,
- neue Anschrift des Mieters.



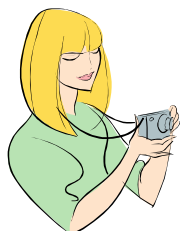
Das Protokoll sollte vom Mieter und vom Vermieter (bzw. dessen Beauftragten) unterschrieben werden.

- ☞ **Vorsicht, wenn im Protokoll Verpflichtungen des Mieters (z. B. über die Ausführung von Schönheitsreparaturen, obwohl nicht geschuldet) formuliert sind! Die Unterschrift unter eine solche Verpflichtung könnte eine wirksame individuelle Vereinbarung darstellen, die dann trotz einer unwirksamen Klausel im Mietvertrag gilt!** Bei Unstimmigkeiten sollte der Mieter abweichende Standpunkte im Protokoll vermerken bzw. das Protokoll „unter Vorbehalt“ unterschreiben.

Der Mieter sollte sich unbedingt eine identische Kopie des Übergabeprotokolls vor Ort aushändigen lassen (ggf. Protokoll nach Unterschrift abfotografieren)!

Übernahme der Wohnung durch den Mieter bei Mietbeginn:

Genauso wichtig wie bei Rückgabe der Wohnung an den Vermieter ist die Zustandsbeurteilung bei Übernahme durch den Mieter. Der Mieter sollte bei einer gemeinsamen Begehung mit dem Vermieter oder mit dessen Beauftragten darauf achten, dass er die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand übergeben bekommt. Auch hier sollte jeder Mangel in einem Übergabeprotokoll dokumentiert werden – schon aus dem Grund, dass dem Mieter anfänglich vorhandene Mängel nicht bei Rückgabe der Wohnung angelastet werden. Für das Protokoll gelten die gleichen inhaltlichen Anforderungen wie oben beschrieben.



Auch hier sind ein Zeuge und ein Fotoapparat sehr nützlich.

Soll an der Wohnung durch den Vermieter etwas verändert werden oder sollen Mängel beseitigt werden, so sollte dies schriftlich mit Terminangabe und Unterschrift des Vermieters vermerkt werden. Für Mängel, die bei Übernahme der Wohnung vorhanden sind, sollte sich der Mieter sein Minderungsrecht ausdrücklich vorbehalten, auch wenn er nicht sofort davon Gebrauch macht.

- ☞ **Ähnlich wie bei Rückgabe der Wohnung ist auch hier Vorsicht geboten, wenn der Mieter für zusätzliche oder vom Mietvertrag abweichende Verpflichtungen im Übernahmeprotokoll unterschreiben soll!**

Nutzen Sie den Vorteil der Mitgliedschaft im Mieterverein und lassen Sie sich vor der Wohnungsübergabe bzw. – übernahme rechtlich beraten.



Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11 E-Mail info@mieterverein-dresden.de Internet: www.mieterverein-dresden.de