

## **Die vertragsgemäße Rückgabe der Wohnung an den Vermieter**

### **Die Schönheitsreparaturen**

Haben Sie zu Beginn des Mietverhältnisses eine frisch renovierte Wohnung übernommen, so ist der Mieter im allgemeinen dazu verpflichtet, die Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses durchzuführen. Darunter versteht man das Anstreichen der Wände und Decken, der Heizkörper und –rohre, der Fenster (innen) der Türen und Türzargen und das Reinigen des Bodenbelages. Hierzu gibt es zwar eine unterschiedliche Rechtsprechung, aber ich erachte es als selbstverständlich, den Boden gereinigt zurückzugeben, denn der Mieter hat den Boden ja auch benutzt und während der Mietzeit wird der Boden normalerweise auch in gewissen Zeitabständen gereinigt. Warum also nicht auch bei Beendigung des Mietverhältnisses?

### **Das Streichen der Wände und Decken**

Alle Arbeiten im Zusammenhang mit den Anstreifarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt sein. Sofern die Mieter sich fähig fühlen, die Arbeiten selbst auszuführen, gebe ich folgenden Tipp:

Türrahmen, Fenster, Lichtschalter und Steckdosen usw. ordentlich abkleben.

Wände und Decken sauber streichen. Streifen und Schatten an gestrichenen Wänden und Decken werden vom Vermieter nicht akzeptiert werden. Auf den Übergang der Wände auf die Decke achten. Bitte die Ecken an den Wänden nicht doppelt streichen, sonst sind die Ecken heller als die Wände und dies wird ein berechtigtes Nachbesserungsverlangen seitens des Vermieters zu Folge haben.

Das gleiche trifft für die Heizkörper, Heizrohre, Türen (nicht die Wohnungstüre aussen) und Fenster zu. Gleichwertige Farben (wie vorher verwendet) nehmen. Wenn Sie sich nicht sicher über die zu verwendende Qualität sind, fragen Sie einen Fachmann. Eine Begehung vor der Übergabe ist eine zu begrüßende Sache, weil man dabei die Renovierungsarbeiten besprechen kann. Aber meistens bleibt für ein derartiges Vorgehen keine Zeit.

Man kann für die Endrenovierungsarbeiten auch eine Fachfirma beauftragen. Die ausführende Firma sollte vom Mieter darauf hingewiesen werden, dass sie bei etwaigen Reklamationen nochmals zur Nachbesserung herangezogen wird.

Folgende Materialien brauchen nicht gestrichen werden: Kunststofffenster, furnierte, Echtholz- oder Kunststoff-Türzargen und/oder Türblätter.

In diesem Fall sind aber die nicht zu streichenden Gegenstände sauber zu putzen und streifenfrei zu übergeben.

Klebereste, hervorgerufen durch Aufkleber an Türen, aufgeklebte Haken an den Fenstern usw. sind mit speziell dafür vorgesehenen Reinigungsmitteln (z.B. Kunststoffreinigern usw.) zu entfernen.

Vorsicht, dass Sie die Oberfläche nicht durch ätzende Flüssigkeiten beschädigen.

### **Die Putz- und Reinigungsarbeiten**

Gehen wir davon aus, dass die technischen Arbeiten vertragsgerecht durchgeführt wurden, so geht es vor der Übergabe noch um die Putz- und Reinigungsarbeiten.

**Darunter verstehen wir folgende Arbeiten:**

Fußböden staubsaugen und anschließend reinigen,  
Fenster (innen und außen) inkl. Rahmen (auch innen) putzen,  
Türen und Türzargen, sofern sie nicht zu streichen sind, putzen (nicht Wohnungstüre aussen),  
Heizkörper und –rohre, sofern sie nicht zu streichen sind, putzen,  
mitgemietete Einrichtungsgegenstände (z.B. Einbauküche, Spüle, Herd, Backofen, Fettfilter in Dunstabzugshauben (Filter wechseln), Regale, Schränke usw.) putzen,  
Bäder: Sanitärgegenstände (WC-Schüssel inkl. Ablauf, WC-Brillen von beiden Seiten), Waschbecken, Badewannen, Duschen, Duschwände, Armaturen) reinigen,  
Fliesen und Fugen zwischen den Fliesen sind zu putzen,  
Perlatoren in den Wasserhähnen sind zu entkalken (auch Duschköpfe),  
Rollos sind innen zu reinigen,  
Lüftungsgitter sind zu säubern (und gegebenenfalls sind die gebrauchten Filter zu tauschen),  
Fensterbretter innen und außen abwischen,  
Lichtschächte reinigen (z.B. wenn man ein gesamtes Haus angemietet hat),  
Keller ausräumen und besenrein hinterlassen (sofern nichts anderes vereinbart).

**Die Stromablesung**

Den Strom meldet man erst nach der Übergabe um bzw. ab, dies deshalb, weil man bis zur Übergabe den Strom dem Vermieter zur Verfügung zu stellen hat, damit eine ordnungsgemäße Übergabe stattfinden kann. Die Wohnung muss bei Übergabe beleuchtet sein.

Folgende Einrichtungsgegenstände sind zu kontrollieren: Herde, Kühlschränke, Dunstabzug, Lüftungen in den Bädern u. WCs.

**Wichtig:**

*Hält der Mieter sich nicht an seine Renovierungspflichten, kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen auch Schadensersatz beanspruchen. Dann kann der Vermieter die Renovierung durch Handwerker vornehmen lassen. Das kann teuer werden!*

**Die Feststellungen über den Zustand der Mietsache**

Das Übergabeprotokoll:

Die Übergabe sollte stets mit einem schriftlichen Protokoll durchgeführt werden.

Zunächst sind die mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen auf Ihren Zustand zu untersuchen, dies gilt insbesondere für die Funktionstüchtigkeit von Fenstern, Rollos, Türen, Türzargen und besonderen Einrichtungen wie z.B. Einbauküchen, Warmwasserboiler, Gasthermen usw.

Im Übergabeprotokoll sind des Weiteren alle bemerkenswerten Feststellungen zu treffen.

Die meisten Differenzen entstehen dadurch, weil der Vermieter oder dessen Vertreter offensichtliche Mängel entdeckt, die der Mieter verursacht haben könnte.

Sofern kein Übergabeprotokoll existiert, obliegt dem Mieter der Beweis, dass er für einen entstandenen Schaden bzw. Mangel nicht verantwortlich ist, es sein denn, es handelt sich um Schäden, die z.B. bedingt durch das Lebensalter der Mietsache im Zeitablauf entstehen.

Sollte der Mieter nicht zweifelsfrei für einen Mangel einzustehen haben, ist es anzuraten, im Übergabeprotokoll lediglich eine so genannte Feststellung zu treffen. Oft können nämlich die beteiligten Parteien nicht selbst einschätzen, ob ein Mangel ein Mangel ist.

Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt deshalb zu Differenzen kommen, ist es für die Beteiligten leichter, damit umzugehen. Lassen Sie sich von fachkundiger Stelle beraten. Es muss nicht immer gleich ein Sachverständiger sein, oft genügt auch ein anwesender Handwerksmeister oder auch der Makler, der mit seiner beruflichen Erfahrung die Kompetenz besitzt, die Sachverhalte neutral zu beurteilen. Hüten Sie sich aber vor selbsternannten Sachverständigen oder Leuten, die glauben, fachkompetente Auskunft über Mängel geben zu können.

### **Die Schlüsselübergabe**

Es ist festzustellen, welche Schlüssel der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses erhalten hat. Sofern vorhanden, genügt ein Blick in das Übergabeprotokoll, das i.d. Regel zu Beginn des Mietverhältnisses angefertigt wurde. Sollte kein Protokoll vorliegen, wird es schwierig sein, festzustellen, wieviel Schlüssel der Mieter erhalten und wieviel er während der Mietzeit selbst hat anfertigen lassen. In den meisten Fällen hat der Mieter folgende Schlüssel erhalten:

3 Hauseingangsschlüssel, 3 Wohnungsschlüssel,  
2 Briefkastenschlüssel, 2 Garagenschlüssel, 2 Kellerschlüssel.

Sollten Schlüssel bei der Übergabe fehlen, so hat der Mieter die fehlenden Schlüssel zu besorgen und zu bezahlen. Er hat auch für den Ersatz des Schadens aufzukommen, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass er möglicherweise bei einer vorhandenen Schließanlage eine neue "Schließung" bestellen muss. Über die Kosten sollte man sich beim Schlüssellieferanten erkundigen, denn sie können nicht unerheblich sein, zumal ja auch ein neuer Schließzylinder anzufertigen ist. Bei Schlüsselverlust bitte Ihre Haftpflichtversicherung informieren.

### **Die Rückzahlung der Kautions:**

Mit der Übergabe kommt das Thema der Rückzahlung der Kautions zur Sprache. Wenn die Rückgabe ordnungsgemäß erfolgt ist, gibt es keinen Grund die Rückzahlung zu verzögern.

Es kann aber sein, dass der Vermieter noch einen Anspruch auf eine anteilige Betriebskosten-Nachzahlung hat, die er von der Kautions einbehalten darf.

Rein juristisch steht dem Vermieter zu, die Kautions einschließlich der angefallenen Guthabenzinsen bis zu einem halben Jahr zurückzubehalten.

Je besser die Rückgabe vorbereitet ist, um so eher erklärt sich der Vermieter bereit, die Kautions herauszugeben.

Halten Sie hierfür auf dem Übergabeprotokoll Ihre Bankverbindung und Konto-Nr. fest.

### **Zum Schluss der Übergabe**

Sollten Sie dennoch Restarbeiten zu erledigen haben und das Mietende ist noch nicht erreicht, so können Sie selbst Nachbesserungsarbeiten vornehmen. Sollten Sie mit den Arbeiten nicht fertig werden und der Vermieter schon zum nächsten Ersten vermietet haben, ist es sicherlich günstiger, wenn sie vom Vermieter das Zugeständnis erhalten, dass er die Arbeiten veranlasst und Sie die Kosten sich dafür von der Kautions abziehen lassen. Bei unpünktlicher Übergabe haben Sie den Schaden zu bezahlen, der entsteht, wenn der neue Mieter nicht rechtzeitig einziehen kann. Teuer wird es dann, wenn die Möbel des neuen Mieters zwischengelagert und Hotelübernachtungen für den Nachmieter bezahlt werden müssen.

Wenn Sie die aufgeführten Punkte beachten, steht einer mängelfreien Rückgabe nichts mehr im Wege.