

## **Wohnungsübergabe Protokoll - Auszug**

### ***Mal ehrlich***

Nur selten verläuft die Wohnungsübergabe völlig ohne Ärger und Scherereien. Ein Fleck auf dem Teppichboden, eine Laufnase auf der frisch gestrichenen Tür, Kratzer im Parkett und ein Sprung in der Fliese bieten genug Zündstoff für Streit mit dem Vermieter. Während die Mieter sehnsüchtig die Rückzahlung der Kautions inklusive Zinsen erwarten, wollen Vermieter Gegenforderungen wegen angeblicher Schäden und schlampig ausgeführter Renovierungsarbeiten geltend machen.

Wohnungsübergabe heißt allerdings nicht, dass der Mieter die Wohnung exakt in dem Zustand zurückgeben muss, die er beim Einzug vorgefunden hat. Normale Abnutzungs- oder Verschleißerscheinungen sind mit der Mietzahlung abgegolten.

### ***Wohnung vollständig ausräumen***

Es scheint zwar verlockend, aber kommen Sie nicht auf die Idee, irgendwelche Einrichtungsgegenstände oder unbenötigte Sachen einfach zurückzulassen. Dazu gehören auch Ihre (verbrauchte) Einbauküche, Balkonverkleidungen oder Markisen. Vergessen Sie nicht, Ihren selbst verlegten Teppichboden mitzunehmen. Auch Ihre innenarchitektonischen Arbeiten wie Vertäfelungen, Veränderungen oder Durchbrüche an Wänden und Veränderungen an Türen und Fenstern müssen Sie beheben. Der Vermieter hat Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

Selbst wenn Ihr Vermieter damals zu Ihren Einrichtungs- und Umbauvorschlägen genickt hat, kann er deren Beseitigung jetzt verlangen. Das gilt jedoch nicht, wenn Ihnen Ihr Vermieter (möglichst schriftlich oder unter Zeugen) zugesagt hat, dass Sie bei Auszug alles so belassen dürfen oder dem Vermieter klar sein musste, dass die Beseitigung sehr kostenaufwändig ist und womöglich zu einer Wertminderung der Wohnung führt. Auch wenn Umbauten bzw. Einrichtungen erforderlich waren, um Mieträume überhaupt als solche nutzen zu können. Hier kann der Mieter sogar einen Anspruch auf eine Entschädigung haben, wenn sich der Wert der Wohnung durch die Baumaßnahmen erhöht hat. Dieser so genannte „Verwendungsersatz“ verjährt allerdings bereits sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses.

### ***Sämtliche Schlüssel aushändigen***

Natürlich müssen Sie dem Vermieter alle Schlüssel zurückgeben, die Sie bei Einzug bekommen haben oder zusätzlich haben anfertigen lassen. Beahlt der Vermieter sie Ihnen nicht, machen Sie den Schlüssel unbrauchbar. Für verlorene

Schlüssel müssen Sie Schadenersatz leisten. Aus Sicherheitsgründen kann der Vermieter in besonderen Fällen auch den Einbau eines neuen Schlosses verlangen.

### ***Selbst verursachte Schäden ersetzen***

Haben Sie einen Schaden durch unsachgemäße Behandlung verursacht, müssen Sie ihn ersetzen. Was sich durch üblichen Gebrauch abnutzt, kann Ihr Vermieter von Ihnen dagegen nicht ersetzt verlangen. Ein Teppich- oder Parkettboden wird unansehnlich, weil Sie nicht fliegen können. Auch kleine Flecken gelten als normale Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen. Die Kosten für eine Neuanschaffung oder Ausbesserung haben Sie bereits mit der Miete abgegolten.

Kleben Sie zum Beispiel auf dem Parkettfußboden einen Teppichboden, brennen mit der Zigarette große Löcher in den Fußboden, beschädigen Emaille-Beschichtungen im Badezimmer oder Ihre Sprösslinge versehen das Treppengeländer mit Schnitzereien, müssen Sie hingegen die Schäden fachgerecht reparieren lassen bzw. den Zeitwert des Gegenstandes bezahlen.

### ***Die Räume besenrein übergeben***

Egal, was Sie in Klauseln verabredet haben: Die Wohnung haben Sie leer geräumt und von Schmutz grob gereinigt zu übergeben.

Sieht Ihr Mietvertrag ausdrücklich vor, dass Sie die Wohnung "*besenrein*" oder "*wie übernommen*" zurückzugeben haben, müssen Sie diese ebenfalls nur in ordentlichem und sauberem Zustand verlassen.

Eigentlich hat der Gesetzgeber den Vermieter verpflichtet, regelmäßig die Wohnoptik mit Farbe und Pinsel aufzufrischen. In den meisten Mietverträgen ist dies jedoch - zulässig - auf den Mieter abgeschoben. Daher lohnt sich ein Blick in den Mietvertrag. Sind die Schönheitsreparaturen hier nicht als Aufgabe des Mieters genannt, so muss er auch nicht tätig werden. Wird die Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen per Mietvertrag nicht am Bedarf ausgerichtet, sondern nur an starre Fristen gekoppelt, kann diese Regelung unter Umständen unwirksam sein. Da der Bundesgerichtshof allerdings diesbezüglich ständig neue Entscheidungen fällt, ist es ratsam, sich hier aktuell beraten zu lassen. Zulässig ist dagegen, wenn der Mieter "in der Regel" oder "im Allgemeinen" nach drei Jahren Küche, Bad und WC sowie nach fünf Jahren Wohn- und Schlafzimmer renovieren soll. In einigen Mietverträgen finden sich Klauseln, in denen Vermieter neben der turnusmäßigen Renovierung der Wohnung auch noch die unbedingte Endrenovierung verlangen. Konsequenz einer solchen Regelung: Beide Klauseln sind unwirksam - der Mieter braucht überhaupt nicht zu streichen.

### ***Protokoll braucht Unterschrift des Vermieters***

Bei Wohnungsgesellschaften sind Übergabeprotokolle durchaus üblich. Viele private Hausbesitzer dagegen verzichten auf solch ein schriftliches Dokument. Daher ist der Mieter gut beraten, wenn er von sich aus ein Protokoll anfertigt. Er sollte es dann unter Zeugen vom Vermieter unterschreiben lassen. Auf der nächsten Seite finden Sie deshalb ein Muster eines Wohnungsübergabe Protokolls für den Auszug.

### ***Übrigens***

Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, einen Termin zur Wohnungsübergabe mit dem Vermieter zu vereinbaren. Der Mieter ist lediglich verpflichtet, spätestens an dem Tag, an dem sein Mietverhältnis endet, dem Vermieter sämtliche Schlüssel zukommen zu lassen und zu beweisen, die Wohnung sauber und leer verlassen zu haben. Beweisen kann man das anhand von Fotos, bzw. einem Zeugen, der auch anwesend sein sollte, wenn die Schlüssel zum Beispiel in den Briefkasten des Vermieters geworfen werden. Es ist zum Beispiel dann ratsam, auf einen Übergabetermin zu verzichten, wenn feststeht, dass der Vermieter definitiv nach Mängeln suchen und den Auszug erschweren will. In diesem Fall sollten alle weiteren Schritte nur schriftlich festgehalten werden.

## Wohnungsübergabe Protokoll „Auszug“

---

Vorname/Name des Mieters

---

Wohnungsanschrift

Wohnung wurde sauber, besenrein und ordnungsgemäß übergeben

(Passus andernfalls streichen und Begründung angeben)

Zählerstand Strom: \_\_\_\_\_

Zählerstand Gas: \_\_\_\_\_

Zählerstand Wasser: \_\_\_\_\_

Zählerstand Heizung: \_\_\_\_\_

Schlüsselrückgabe:  Haus  Wohnung  
 Keller  Briefkasten  sonstige

---

Datum/Unterschrift Mieter

---

Datum/Unterschrift Vermieter