

# Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe

von Jürgen Freude

Kürzlich wurde darüber gesprochen, welche Rechte der Vermieter bezüglich Schönheitsreparaturen hat. Dazu ist aber erst einmal festzustellen, welche Schönheitsreparaturen vom Mieter überhaupt auszuführen sind. Außerdem sind die Schönheitsreparaturen nicht alles.

Viele haben sich die Köpfe zerbrochen wie eine Wohnung abzunehmen ist. Die meisten Vermieter nehmen dies nicht so genau. Dies liegt vor allem daran, dass eine ordnungsgemäße Abnahme sehr aufwendig ist. Andererseits wissen die meisten nicht, wofür der Mieter verantwortlich gemacht werden kann und wofür nicht. Erst, wenn es zum Rechtsstreit kommt, stellt sich meist heraus, dass bisher alles falsch gemacht wurde. Wie es wirklich richtig ist erfährt man meist auch dann nicht. Der Vermieter stellt nur fest, dass obgleich er dem Mieter ein Schmuckstück übergeben hat, nur einen 'Saustall' zurück erhält. Weil er die Kosten für die fachgerechte Instandsetzung der Wohnung sparen will, übergibt er die Wohnung dem neuen Mieter in diesem katastrophalen Zustand unter der Bedingung, dass er irgendwelche Kompromisse mit dem neuen Mieter eingeht, über deren Konsequenz er erst stolpert, wenn der neue Mieter später auszieht, oder wenn die Miete gekürzt wird. Dann ist es im allgemeinen zu spät, um noch etwas zu retten. Besser ist ein Ende mit Schrecken, als ein Schrecken ohne Ende. Was nötig ist, ist ein

## Bestandsprotokoll

In einem Bestandsprotokoll sollte der genaue momentane Zustand festgehalten werden. Dieses sollte aber – nicht wie üblich gehandhabt wird – nur die vorhandenen Mängel aufzeigen, sondern den gesamten Zustand mit allen Besonderheiten der Wohnung. Dazu zählen neben

den Wänden und Decken, den Fußböden, den Fenstern und Türen mit allen Beschlägen und dem Zustand der Malerarbeiten, auch alle Schäden, an allen Einbauten, wie Einbauküche mit Spüle, Herd, Kühlschrank o.ä., Gardinenbretter Blumenkästen, Balkontrennwände, die elektrische Installation, wie Schalter, Steckdosen, Telefonsteckdose, Türöffner, Sprechanlage, Lichtauslässe, die Sanitären Objekte, wie WC, Bidet, Waschbecken mit, alle baulichen Veränderungen mit Angabe des Zustandes, Vermerke über Vereinbarungen bezüglich der baulichen Veränderungen. Sinnvoll ist dazu die gesamte Mieterakte, mit dem gesamten Schriftverkehr die Baupläne, ehemalige Abnahmeprotokolle o.ä., Fotos usw. dabei zu haben um Abweichungen vom ehemaligen Zustand festzustellen. Dieses Bestandsprotokoll dient der nächsten Wohnungsabnahme als Grundlage um festzustellen, was sich inzwischen verändert hat. Unter Umständen sollte das Bestandsprotokoll durch Fotos ergänzt werden. Dabei sollten die Bilder vor allem zeigen, was in der Wohnung bei der Übergabe frei von Schäden war, damit der Mieter bei dem späteren Auszug nicht behaupten kann, dass dieser oder jener Schaden oder bauliche Veränderungen bei Bezug bereits vorhanden waren.

Gefährlich ist es, irgendwelche Schäden oder Mängel zu verschweigen, damit der neue Mieter davon nicht gleich etwas bemerkt. Besser ist es, auch diese klar zu benennen und festzuhalten, dass dem neuen Mieter diese Punkte bekannt sind und er sie akzeptiert. Am besten sollte dies im Mietvertrag festgehalten werden. Dann kann der Mieter später nicht die Forderung stellen, dass die Mängel zu beseitigen sind, bzw. diesbezüglich Mietkürzungen geltend machen.

Besser ist es, in den sauren Apfel zu beißen und alle Schäden

an der Wohnung ordnungsgemäß zu beseitigen. Eine Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand lässt sich besser vermieten - kürzere Leerstandszeiten, bessere Mieter und damit höhere Miete - und wenn geringe Schäden vom Mieter verursacht werden haben Sie ein leichteres Spiel, deren Beseitigung durch oder zu Lasten der Mieter durchzusetzen. Wenn z.B. ein Waschbecken bereits bei Übergabe eine kleine stecknadelkopfgroße Abplatzung hat, können Sie kaum den Ersatz des Waschbeckens verlangen, wenn zusätzlich ein kleiner Riss sich zeigt. Wenn das Waschbecken bei Übergabe aber völlig schadensfrei war, ist dies möglich.

## Wohnungsabnahme

Wenn ein Bestandsprotokoll ergänzt wird mit Angaben darüber, welcher der festgestellten Schäden oder baulichen Veränderungen der Mieter zu vertreten hat, fehlt nur noch die Angabe wann und wie welche Arbeiten der ausziehende Mieter auszuführen hat, um daraus ein Wohnungsabnahmeprotokoll zu machen. Unter Umständen handelt es sich dabei aber nur um eine Vorabnahme, die dann noch durch eine Schlussabnahme zu ergänzen ist. Dabei ist dann festzuhalten, inwieweit die festgestellten Mängel beseitigt wurden und welche Schäden noch zu beseitigen sind.

Bei baulichen Veränderungen seitens des Mieters, die eventuell den Wohnwert der Wohnung zu steigern scheinen, und die Sie beabsichtigen zu übernehmen, sollten Sie bedenken, dass Sie gegenüber dem Nachfolgemietler haftbar sind, wenn die Teile plötzlich einen Schaden aufweisen, den der neue Mieter nicht zu vertreten hat. In diesem Fall ist es besser, wenn der Nachmieter diese auf eigene Verantwortung übernimmt.

## Übergabeprotokoll

Manchmal ist es zu empfehlen, bereits den Nachmieter dabei zu haben. Dies gilt besonders dann, wenn der Nachmieter besondere Wünsche bezüglich der neuen Wand- und Deckendekoration hat. Dann sollte daran gedacht werden, dass eine Einigung darüber, welche Arbeiten der alte und was der neue Mieter ausführt, nur unter Beachtung gewisser für Sie wichtigen Regeln statthaft sind.

### **Der ausziehende Mieter schuldet Ihnen die Übergabe einer ordnungsgemäßen Wohnung.**

Dem neuen Mieter sollte nur gestattet werden, die Verpflichtung des Vormieters auf eigenen Wunsch zu übernehmen, wenn er ausdrücklich erklärt, bei einem späteren Auszug sich nicht darauf zu berufen, bei Übergabe die Wohnung dekoriert zu haben. Sinngemäßes gilt auch für die Übernahme aller baulichen Veränderungen.

Falls er bereits einzieht, bevor der Vormieter seinen Verpflichtungen komplett nachgekommen ist, sollte er verpflichtet werden, die Korrektheit der Leistungen des Vormieters zu überprüfen, da er ansonsten dafür zu haften habe. Letzteres sollte aber soweit möglich, vermieden um den eventuellen Ausreden des Vormieters, dass er nicht mehr in die Wohnung gekommen sei, bzw. den Vorwürfen des Nachmieters, dass der Vormieter nie gekommen sei, oder seine Arbeit nur Pfusch war o. ä. aus dem Wege zu gehen.

### **Besonderheiten**

Oft ist der Vormieter finanziell nicht in der Lage, die Arbeiten ordnungsgemäß auszuführen. Dann ist es gut, einen Nachmieter zu finden, der trotzdem bereit ist, auf eigenen Wunsch die Arbeiten des Vormieters zu übernehmen. Dabei sollte aber immer darauf geachtet werden, eine Vereinbarung zu finden,

die später nicht dazu führt, dass der jetzt neue Mieter später seinen Verpflichtungen bezüglich der Schönheitsreparaturen entbunden ist.

Wenn Mieter zwar willig und bereit ist, die Arbeiten auszuführen, aber nicht damit fertig wird, muss man ihn mit einer angemessenen Frist abmahnen, die Arbeiten zum Abschluss zu bringen. Wenn dies immer noch nichts fruchtet, sollte man eine letzte Frist setzen und dabei androhen, wenn bis dahin die Arbeiten nicht ordnungsgemäß erbracht sind, alle weiteren Arbeiten seitens des Mieters abgelehnt werden. Wenn dann jemand anders mit den Arbeiten beauftragt wird, können die Kosten bei dem verantwortlichen Mieter geltend gemacht werden – sofern dort überhaupt was zu holen ist.

Manchmal ist es besser darauf zu verzichten Forderungen, geltend zu machen. Das kostet nur Geld und bringt nichts. Aber wenn die Chance besteht, dass später vielleicht doch etwas zu holen ist, sollte man zumindest die Forderungen gut begründen, um bei einem späteren Prozess zu gewinnen. Die Gerichte sind im allgemeinen eher mieterfreundlich, als dass sie die Vermieter unterstützen. Daher ist es noch wichtiger dafür gut gewappnet zu sein.

Eine handschriftliche Notiz eines Hausmeisters, dass dies oder jenes zu machen sei, dürfte also kaum hilfreich sein. Natürlich können Sie die Wohnung auch mit irgendwelchen Checklisten von Verbänden selber abnehmen. Dies hat oft den Vorteil, dass Sie die Wohnung von frühere noch gut kennen und gut beurteilen können, was der Mieter an Mängeln bereits selbst übernommen hat und was auf jeden Fall damals in Ordnung war. Oft haben Sie persönlich keine Zeit und auch kein geschultes Personal dafür. Dann sollte ein kompetenter Fachmann mit der Abnahme und Übergabe beauftragt werden.

Außerdem ist es wichtig, jeder Zeit über den jeweils momentanen Zustand der Wohnung Bescheid zu wissen. Nur so ist es möglich, notwendige Reparaturen rechtzeitig in die Wege zu leiten. Oft verteuert es die Reparaturen immens, wenn damit zu lange gewartet wird.

Außerdem bietet es sich oft an, notwendige Reparaturen bei einem Mieterwechsel gleich komplett durchzuführen. Damit können ansonsten eventuell später drohende Mietkürzungen vermieden werden. Dies erspart nicht nur Geld, sondern schont auch die Nerven.

Vor allem umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sollten rechtzeitig geplant werden, um längere Leerstände und damit Mitausfälle möglichst zu vermeiden. Eine ordentliche modern ausgestattete Wohnung ist leichter zu vermieten. Dies bringt unter Umständen auch mehr Miete.

Ein weiterer Vorteil bei Umbauten im Zusammenhang mit Mieterwechseln ist, dass Sie dazu keine Genehmigung des Mieters benötigen. Wenn diese Umbauten generell auch Schönheitsreparaturen erforderlich machen, bringt es mehr vom Mieter nur das Entfernen der Tapeten zu verlangen, als wenn er neu tapeziert und Sie diese wieder abreißen müssen.

Bei gravierenden Umbauten mit Veränderung der Räume fallen eventuell sogar Änderungen der Wohnfläche an. Dann ist sogar eine neue Berechnung der Wohnfläche notwendig. Dabei ist aber zu beachten, dass diese nach den gleichen Vorschriften und Regeln wie die Berechnung der anderen Wohnungen des Objektes zu erfolgen hat. Des weiteren können sich die %-Anteile der Wohnfläche und der beheizten Fläche ändern, was zu Veränderungen der Abrechnungsdaten führen kann.