



Die Beendigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses wirft für Sie viele Fragen auf: In welchem Zustand muss ich die Wohnung zurückgeben? Wie verhalte ich mich bei der Wohnungsrückgabe? Wann bekomme ich meine Kautions zurück? usw. Beim Auszug entfalten bisher nie beachtete Klauseln des Mietvertrags oft zum ersten Mal Wirkung. Doch Vorsicht: Nicht alles, was auf dem Papier steht, muss wirksam sein! Natürlich möchte der Vermieter gerne, dass die Wohnung nach Ihrem Auszug in nie gekanntem Glanz erstrahlt, und zwar auf Ihre Kosten. Bevor Sie aber zu Pinsel und Farbe greifen, besser noch: bevor Sie kündigen - und natürlich erst recht, wenn Ihnen gekündigt wurde - sollten Sie die Mieterberatung aufsuchen. Gut über Ihre Rechte informiert, können Sie nämlich viel Geld sparen. Wir haben für Sie im Folgenden das „kleine Grundwissen“ für den Auszug zusammengestellt.

Kündigung der Wohnung

Ausführliche Informationen darüber, wie Sie sich verhalten sollten, wenn Ihnen gekündigt wird, oder was es zu beachten gilt, wenn Sie selbst kündigen wollen, enthalten unsere **Merkblätter** „Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse“, „Zeitmietvertrag“ sowie „Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte“.

Besonders dann, wenn Ihnen vom Vermieter gekündigt wurde, sollten Sie alsbald eine Beratungsstelle aufsuchen; denn häufig lässt sich mit fachlicher Beratung eine Kündigung erfolgreich abwehren.

Wohnungsrückgabe

Am Ende der Mietzeit dürfen Sie nicht einfach ausziehen, sondern müssen die Wohnung einschließ-

lich der Nebenräume (z.B. Keller- oder Speicherabteile) **vollständig geräumt, in vertragsgemäßem Zustand** und rechtzeitig zurückgeben. Dazu gehört auch die **Rückgabe sämtlicher Schlüssel** (vgl. dazu unser **Merkblatt „Schlüsselfragen“**) an den Vermieter oder seine(n) Beauftragten; und zwar spätestens am Morgen des ersten Tages nach Ablauf der Mietzeit. Sonst riskieren Sie, eine Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der bisherigen Miete oder sogar zusätzlich Schadensersatz leisten zu müssen.

Beweise sichern!

Am Tag vor der Wohnungsrückgabe sollten Sie die **Wohnung mit zwei Zeugen begehen**. Notieren Sie gemeinsam die Zählerstände (z. B. Strom, Kaltwasser, Warmwasser, Heizkostenverteiler). Halten Sie den Zustand der Wohnung in einem Protokoll fest – insbesondere, dass von Ihnen evtl. durchgeführte Arbeiten wie Rückbauten, Schadensbeseitigungen, Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß erledigt wurden und machen Sie detaillierte Fotos. Ggf. ist es sinnvoll, sich der Hilfe von professionellen Wohnungsabnehmern zu bedienen (vgl. unser Service „Wohnungsabnehmer“). Fragen Sie vor der (kostenpflichtigen) Beauftragung jedoch in der Beratung, ob nicht auch ein Freund oder Bekannter als Zeuge ausreicht. Dokumentieren Sie auch Mängel der Bausubstanz (zum Beispiel Mauerputzschäden, Schimmelbefall o.ä.), die der Vermieter zu vertreten hat und die Malerarbeiten unmöglich gemacht haben. Eventuell empfiehlt es sich, sachverständige Zeugen, z.B. einen Maler, hinzuzuziehen.

Denken Sie rechtzeitig vor dem Auszug daran, eine **Zwischenab-lesung der Verbrauchswerte** von Heizung und Warmwasser durch die zuständige Wärmedienstfirma zu veranlassen. Vom

Energieversorgungsunternehmen (z.B. Stadtwerke) sollten Sie schriftlich eine **Endabrechnung** zum Auszugstermin anfordern. Teilen Sie selbst die Endstände der Zähler mit oder bitten Sie um eine Ablesung.

Formen der Rückgabe

Gemeinsamer Übergabetermin:

Bringen Sie einen Zeugen mit. Gleichen Sie ein Protokoll des Vermieters mit einem evtl. beim Einzug angefertigten ab, vor allem aber mit dem „eigenen“ vom Vortag (s.o.). Unterschreiben Sie nichts, womit Sie nicht voll und ganz einverstanden sind. Es besteht keine Verpflichtung, ein vom Vermieter diktiert Protokoll zu unterschreiben; denn Ihre Unterschrift wirkt im Zweifel als (nicht gewollte) Bestätigung von Mängelbeseitigungspflichten!

Wenn kein gemeinsamer Übergabetermin gelingt:

Weigert sich der Vermieter, zum Ende der Mietzeit mit Ihnen gemeinsam die Wohnung abzunehmen, hält er Sie bei der Terminvereinbarung für die Abnahme hin oder werden Sie zum vorgesehenen Termin versetzt, sind Sie nicht zur gemeinsamen Abnahme verpflichtet. In diesem Fall ist es besonders wichtig, dass Sie die vorgenannten Ratschläge zur Beweissicherung durch eigene Zeugen und Fotos beherzigen.

Für die Rückgabe sämtlicher Schlüssel an den Vermieter oder seine(n) Bevollmächtigten (z.B. Hausverwaltung, Rechtsanwalt) bieten sich folgende Möglichkeiten an: Lassen Sie die Schlüssel von einem Freund oder Bekannten als **Boten** überbringen und die Abgabe oder den Einwurf in den Vermieterbriefkasten vom Boten schriftlich bestätigen. Ist dies nicht möglich, bleibt notfalls noch die Möglichkeit, die Schlüssel dem

Vermieter ausreichend versichert per **Wertbrief** zuzustellen. Lassen Sie sich diesbezüglich bitte immer vorab beraten.

Vertragsgemäßer Wohnungszustand

In welchem „vertragsgemäßen“ Zustand Sie die Wohnung am Ende der Mietzeit zurückgeben müssen, ergibt sich in erster Linie aus dem Mietvertrag. Im Folgenden wird dargestellt, worauf besonders zu achten ist.

Einrichtungen und Einbauten

mit denen Sie die Wohnung versehen haben oder die Sie direkt vom **Vormieter** übernommen haben (z. B. Einbauschränk, Hochbett, Küchenzeile, Fußbodenbelag, abgehängte Zimmerdecke u.ä.), dürfen Sie beim Auszug entfernen und mitnehmen. Da Sie dann aber den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherstellen und evtl. Beschädigungen beseitigen müssen, kann das teurer sein, als die Sachen entschädigungslos zurückzulassen. Auf Verlangen des Vermieters sind Sie jedoch grundsätzlich zum Rückbau verpflichtet. Etwas anderes gilt nur, wenn Sie anlässlich des Einbaus mit Ihrem Vermieter eine anderweitige (schriftliche) Vereinbarung getroffen haben oder dies noch nachträglich tun. Eine schriftliche Zustimmung des Vermieters ist auch notwendig, wenn Sie selber einen Nachmieter suchen, der Ihnen die Einbauten und Investitionen ablöst.

Sollen Sie eigene Einrichtungen auf Verlangen des Vermieters zurücklassen, ist er gesetzlich dazu verpflichtet, Sie angemessen zu entschädigen.

Bauliche Änderungen

Eingriffe in die Bausubstanz (wie z.B. Wanddurchbrüche, Einziehen neuer Wände o.ä.) dürfen Sie nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters (und ggf. der Bauaufsichtsbehörde) vornehmen. Sonst riskieren Sie Schadenersatzansprüche oder gar eine Kün-

digung. Erfolgt die Umbauten ohne Genehmigung, müssen Sie den ursprünglichen Zustand spätestens bei Auszug wiederherstellen.

Vertragsgemäßer Gebrauch (Abnutzung) und Schäden

Streng voneinander zu unterscheiden sind: Abnutzungsspuren, die der gewöhnliche Mietgebrauch an der Bausubstanz hinterläßt (wie zum Beispiel der abgenutzte Teppichboden) und Schäden, die Sie verursacht haben (z.B. Brandlöcher, Kaffee- oder Tintenflecken auf dem Teppichboden).

Für den **vertragsgemäßen Gebrauch (Abnutzung)** zahlen Sie Miete, weshalb der Vermieter Ihnen hierfür keine weiteren Kosten in Rechnung stellen kann. Nur die sog. Schönheitsreparaturen können innerhalb gewisser Grenzen vertraglich auf Sie abgewälzt werden. Darüber hinaus kann sich eine Kostenübernahmepflicht auch aus sog. **Kleinreparaturklauseln** des Mietvertrages ergeben. Da solche Klauseln in (älteren) Formularverträgen oft unwirksam sind, sollten Sie zur Klärung in jedem Fall die Mieterberatung aufsuchen.

Schäden, die während der Mietzeit von Ihnen verursacht wurden (oder auch von Personen, die sich auf Ihre Veranlassung hin in der Wohnung befanden), müssen Sie fachgerecht beseitigen bzw. die dafür entstehenden Kosten ersetzen. Gewöhnlich werden Schäden über Geldzahlungen reguliert. Sollte Ihr Vermieter einen berechtigten Schadensersatzanspruch gegen Sie geltend machen, so müssen Sie in den meisten Fällen jedoch nicht den vollen Wiederbeschaffungswert bezahlen, sondern können den sog. „Abzug neu für alt“ vornehmen. Bei einem beschädigten Teppichboden mit einer Lebensdauer von 8 – 12 Jahren (je nach Qualität) müssen Sie demnach nur noch für den verbliebenen Restwert (und evtl. Verlegungskosten) anteilig einstehen. **Hinweis:** Sollten Sie eine private Haftpflichtversicherung ab-

geschlossen haben, tritt diese eventuell für einen von Ihnen verursachten Schaden ein.

Schönheitsreparaturen

Das Thema Schönheitsreparaturen füllt Bände. **Gehen Sie rechtzeitig vor dem Auszug oder bevor Sie Gespräche mit dem Vermieter führen zur Mieterberatung!** So mancher Mieter hat ohne wirksame vertragliche Verpflichtung Schönheitsreparaturen durchgeführt – und zwar schlecht. Die Quittung: Tausende von Euro für fachgerechte Nacharbeiten. Nach der gesetzlichen Regelung sind Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters. Zur Abwälzung dieser Vermieterpflicht auf Sie als Mieter bedarf es daher einer **ausdrücklichen und wirksamen** Vertragsregelung. Liegt eine solche **nicht** vor, genügt es, wenn Sie die Wohnung geräumt und besenrein gesäubert hinterlassen, Nägel, Schrauben und Dübel fachgerecht entfernen und vorhandene Teppichböden reinigen. Haben Sie Dübel in einem nicht mehr üblichen Umfang gesetzt, müssen auch die Dübellöcher fachgerecht kleinflächig verschlossen werden. In fast allen (Formular-) Mietverträgen findet sich ein Passus, der die Pflicht zur Durchführung dieser Renovierungsarbeiten auf den Mieter abwälzt – oft in übermäßiger und damit unzulässiger Weise. Ob diese Vertragsklauseln wirksam sind oder nicht, kann nur in der Rechtsberatung anhand des vollständigen Vertragstextes beurteilt werden. Unser Merkblatt **„Mietrechtsfragen brandaktuell: Schönheitsreparaturen“** enthält wichtige Einzelheiten zu diesem Thema, über die Sie sich schon vorab informieren sollten.

Kautionsabrechnung

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter über Ihre Kautionsabrechnung. Einzelheiten finden Sie in unserem **Merkblatt „Kautions – auf Nummer sicher gehen“**.