

Hinweise zur Wohnungsabnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

häufig besteht Unsicherheit darüber, in welchem Zustand die Wohnung an den Vermieter zurückgegeben werden muss. Dieses Schreiben soll Ihnen dabei helfen, die Wohnung für die Abnahme optimal vorzubereiten, damit es bei der Wohnungsabnahme keine böse Überraschung gibt. Sollten nach Durchsicht dieser Informationen noch Fragen bestehen, rufen Sie uns bitte an, wir helfen Ihnen gerne weiter.

Ihr Umzug:

Rechtzeitig vor dem eigentlichen Umzug ist es ratsam, im Treppenhaus an der Pinnwand einen kleinen freundlichen Aushang anzuheften. Hier werden die anderen Mitbewohner auf den bevorstehenden Umzug hingewiesen und gebeten, eventuell Gegenstände aus dem Treppenhaus, die für die Umzug hinderlich sind, für diesen Tag wegzustellen (Kinderwagen, Fahrrad, usw.). Sollte ein Umzugswagen oder eine Umzugsfirma gebunden sein, ist eine Beantragung einer Sperre über das Ordnungsamt sinnvoll. Hier wird dann über Verkehrsschilder auf den Umzug hingewiesen und ein Platz für das Transportfahrzeug freigehalten. Sollte es während des Auszuges zu Beschädigungen in der Wohnung oder im Treppenhaus kommen, melden Sie diese bitte der Hausverwaltung und (wenn ein Unternehmen gebunden ist) dem Umzugsunternehmen. Sie sind über Ihre Haftpflichtversicherung gegen solche Beschädigungen versichert, sodass Sie außer der Schadensmeldung keinen Ärger in dieser Angelegenheit haben. Die Umzugsunternehmen sind ebenfalls versichert und wickeln diese Schäden in der Regel über Ihre Versicherung ab. Nach dem Umzug sollte man dann das Treppenhaus besichtigen und gegebenenfalls Verunreinigungen durch den Umzug beseitigen.

Vorbereitung der Wohnungsabnahme:

Da der Wohnungsabnahmetermin in der Regel zum Ende der Mietzeit vereinbart wird, ist es wichtig, die Wohnung bis zu diesem Tage in einen vertragsgemäßen Rückgabezustand zu versetzen. Mängel bei der Wohnungsabnahme (die in der Regel mit einer Nachfristsetzung verbunden sind) können dazu führen, dass ein Nutzungsentgelt für den Zeitraum bis zur endgültigen Schlüsselabgabe eingefordert werden kann. Dieses Nutzungsentgelt entspricht der bisherigen Monatsmiete. (Bsp.: Sie haben zum 30.06.2010 gekündigt, zur Abnahme werden Mängel festgestellt, die Sie bis zum 15.07.2010 beseitigt haben, der Vermieter ist berechtigt eine halbe Monatsmiete Nutzungsentgelt einzufordern, da Sie die Wohnung bis zum 15.07.2010 genutzt haben). Sollte bereits zum Folgemonat ein neuer Mietvertrag geschlossen sein, kann durch die Nichtabnahme der Wohnung auch keine Übergabe an den Nachmieter erfolgen, was unter Umständen mit Schadensersatzansprüchen einhergehen kann, deswegen ist die ordentliche Wohnungsabnahme zum Vertragsende sehr wichtig.

In der Regel wird Ihnen bereits in der Kündigungsbestätigung ein Wohnungsabnahmetermin benannt. Sollte Ihnen dieser Termin nicht recht sein, vereinbaren Sie bitte rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vor dem genannten Termin) einen Alternativtermin. Sollte ein Wohnungsabnahmetermin aufgrund fehlender Ausweichterminvereinbarung oder aufgrund von Versäumnis fehlschlagen, wird ein kostenpflichtiger zweiter Wohnungsabnahmetermin notwendig (49 €).

Schönheitsreparaturen:

Bezüglich der fälligen Schönheitsreparaturen gibt es zwei Möglichkeiten. Die meist kostengünstigere Variante ist die eigenhändige Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Die Arbeit

muss dann fach- und handwerksgerecht erledigt werden (keine großen Gipsplomben, kein wolkiger Anstrich, usw.). Überstrichene Scheuerleisten, Fensterrahmen, Lichtschalter und Steckdosen, o. ä. sind zu reinigen.

Die zweite Variante ist die finanzielle Beteiligung an den Renovierungskosten auf der Basis eines Angebotes eines Malerfachbetriebes unter Berücksichtigung der Mietzeit und des tatsächlichen Zustandes der Wohnung (Bitte hier auch den Mietvertrag hinsichtlich Schönheitsreparaturen/Fälligkeiten lesen). Bei dieser Variante ist es sehr wichtig, dass Sie mindestens 4 Wochen vor Vertragsende die Hausverwaltung davon in Kenntnis setzen, damit diese sich rechtzeitig ein Bild über die Räumlichkeiten machen und ein Angebot der Fachfirma einholen kann. Bis zur Wohnungsabnahme wird dann eine Kostenquote ermittelt und bei der Übergabe festgehalten.

Reinigung der Wohnung:

Die Mieträume müssen zum Vertragsende gründlich gereinigt werden. Das betrifft die

- Fußböden (Laminat/Parkett/Linoleum wischen, Teppiche saugen oder wenn nötig nass reinigen),
- die Fenster inklusive Fensterrahmen und Fensterbretter,
- die Fliesenspiegel in der Küche,
- das Bad inklusive der sanitären Einrichtungen, Armaturen und Wanne/Dusche/Waschtisch,
- die Sockelleisten und sämtliche Lichtschalter.

Schäden in der Wohnung:

Vor dem Termin schauen Sie sich am besten die Wohnung noch einmal hinsichtlich Beschädigungen an. Sollten Sie Beschädigungen (z.B. an Türen, Fenstern, Sanitäreinrichtungen) feststellen, besprechen Sie diese bitte im Vorfeld mit der Hausverwaltung. Eine Vielzahl von Schadensereignissen sind über Ihre Haftpflichtversicherung abgedeckt und werden zwischen Ihrem Versicherer und der Hausverwaltung abgewickelt.

Wohnungsabnahme:

Zum Tag der Abnahme treffen Sie sich mit einem Mitarbeiter der Hausverwaltung in Ihrer Wohnung. Zu diesem Termin geben Sie alle Schlüssel ab. Deshalb ist es wichtig, im Vorfeld das Vorhandensein aller Schlüssel (Wohnungstür, Briefkasten, Zimmerschlüssel) zu überprüfen. Zur Abnahme gehen Sie zusammen mit dem Mitarbeiter der Hausverwaltung durch die Räume und erfassen alle relevanten Zählerstände für Wasser, Strom und Heizung.

Nach Abgabe aller Schlüssel und bei Übergabe der Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand wird die Hausverwaltung binnen einer Woche die Kautionsabrechnung/Kautionsfreigabe erstellen und an Ihre Verzugsadresse senden, welche Sie zum Wohnungsabnahmetermin bekannt geben.

Wir wünschen Ihnen einen reibungslosen Ablauf Ihres Umzuges und Ihrer Wohnungsabnahme und vor allem viel Freude in Ihrer neuen Wohnung. Für Fragen wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an uns.

Checkliste für die Kündigung:

- Kündigungsbestätigung erhalten
.....
.....
- Abnahmetermin erhalten / eventuell Termin geändert auf
.....
.....
- Aushang im Treppenhaus mit Umzugstermin
.....
.....
- Begehung nach Umzug auf Schäden im Treppenhaus oder Wohnung / geg. Meldung an die Umzugsfirma und die Hausverwaltung
.....
.....
- Schönheitsreparaturen selber durchführen oder Kostenbeteiligung / Information an Hausverwaltung, wenn Variante Kostenbeteiligung gewünscht ist (4 Wochen vor Vertragsende)
.....
.....
- Reinigung der Wohnung
.....
.....
- Überprüfung ob alle Schlüssel vorhanden sind
.....
.....
- letzte Überprüfung / Begehung vor dem Termin mit der Hausverwaltung (eventuell abstellen der Hauptwasserhähne, wenn der Termin erst in ein paar Tagen oder Wochen ist)
.....
.....
- Eingang der Kautionsabrechnung / Kautionsfreigabe cirka eine Woche nach erfolgreicher Wohnungsabnahme