



## Wohnungsübergabe

Worauf Mieter bei Beendigung des Mietvertrages unbedingt achten sollten

### Kurzübersicht des Artikels

- Ein Mietverhältnis endet nicht automatisch mit dem Zugang einer Kündigung
- Die ordnungsgemäße und fristgerechte Übergabe ist für den Mieter wesentlich
- Bei Pflichtverletzung drohen nicht unerhebliche Folgekosten für den Mieter

Mit der Kündigung eines Mietverhältnisses endet dieses nur dann fristgerecht, wenn die Wohnung auch fristgerecht im vertraglich vereinbarten Zustand übergeben wird. Unsere Tätigkeit als Hausverwaltung zeigt jedoch, dass Mieter häufig ein anderes Rechtsverständnis einer ordnungsgemäßen Übergabe haben. Dies hat nicht selten zur Folge, dass diese mit nicht unerheblichen Folgekosten konfrontiert werden.

Die Beendigung eines Mietverhältnisses setzt vorab die ordnungsgemäße Kündigung voraus (s. hierzu auch unseren Artikel 2013/05). Die Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Monats dem Vermieter zugestellt werden, damit das Mietverhältnis mit Ablauf des übernächsten Monats wirksam endet. Es ist jedoch auch möglich, dass ein Mieter vorab zu einem späteren Zeitpunkt - z.B. nach Ablauf von 6 oder 9 Monaten - kündigt. Eine Kündigung unterhalb der 3-Monatsfrist ist nicht zulässig, außer der Vermieter stimmt einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zu. Dazu ist dieser aber nicht verpflichtet.

Eine weitere, wesentliche Voraussetzung für die Beendigung eines Mietverhältnisses ist die fristgerechte Übergabe der Wohnung im vertraglich vereinbarten Zustand an den Vermieter. Unterlässt der Mieter dieses, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete auch weiterhin bis zur Rückgabe verlangen. Darüber hinaus können weitere Kosten entstehen, sofern die Wohnung weitervermietet wurde und der Nachmieter an einem fristgerechten Einzug gehindert wird.

In welchem Zustand die Wohnung übergeben werden muss, ergibt sich aus dem Mietvertrag. Sind Schönheitsreparaturen wirksam vereinbart, so hat der Mieter diese fachgerecht auszuführen. Je nach Vertrag kann dies z.B. das Streichen der Wände, Reinigung des Teppichs, Entfernen von Dübeln oder Verschließen von Bohrlöchern beinhalten. Da diese Arbeiten relativ umfangreich ausfallen können, sollten die entsprechenden Maßnahmen zeitnah in die Wege

geleitet werden. Auch alle vom Mieter gestellten Einbaumöbel, selbst verlegte Teppichböden oder ähnliches muss dieser entfernen, sofern nichts Gegenteiliges vereinbart worden ist.

Gegen Ende der Mietvertragslaufzeit ist rechtzeitig der Zeitpunkt der Übergabe zu vereinbaren. Die Verantwortung hierzu trägt ausschließlich der Mieter. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter einen Übergabetermin anzubieten. Der Mieter hingegen muss dem Vermieter die Rückgabe des Mietobjektes in der richtigen Art und Weise anbieten. Der Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters ist keine rechtswirksame Übergabe. Auch das Deponieren der Schlüssel beim Nachbarn stellt keine rechtswirksame Übergabe dar. Zudem muss die Übergabe vor dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen.

Auch wenn die Parteien dazu nicht verpflichtet sind ist es ratsam, die Übergabe in einem Protokoll zu fixieren. Etwaige Mängel werden genauso dokumentiert wie der mangelfreie Zustand. Auch die ordnungsgemäße und vollständige Rückgabe der Schlüssel wird erfasst. Darüber hinaus sollten die Parteien die Zählerstände von Heizkörpermessgeräten sowie Wasser- und Stromzählern dokumentieren, damit für das laufende Jahr die Nebenkosten ordnungsgemäß abgerechnet werden können. Sicherheitshalber sollte eine Woche vor Beendigung des Mietverhältnisses eine Vorabbesichtigung erfolgen, damit sich der Mieter bei Mängeln noch rechtzeitig um deren Behebung kümmern kann.

Es sollte im Interesse des Mieters liegen, dass die Wohnung nicht nur fristgerecht gekündigt, sondern auch fristgerecht und ordnungsgemäß übergeben wird. Auch die Kontaktaufnahme zum Vermieter oder der zuständigen Hausverwaltung kann hilfreich sein, wenn sich Mieter im Unklaren über Ihre Verpflichtungen sind. Kümmert sich dieser rechtzeitig um seine Verpflichtungen, sollte einer reibungslosen Beendigung daher nichts im Wege stehen.

### Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms  
www.harling.ms