

Wohnungsrückgabe – Die zehn häufigsten Irrtümer

1. „Wenn ich ausziehe, endet das Mietverhältnis.“

Das ist falsch: Ein Mietverhältnis endet entweder durch Kündigung oder Aufhebungsvertrag. Dies bedeutet auch, dass bei einer Rückgabe der Wohnung vor Beendigung des Mietverhältnisses die Mietzahlungsverpflichtung grundsätzlich bis zum Ende des Mietverhältnisses weiterbestehen bleibt. Dies schließt die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen ein.

Achtung: Bei gesondertem Garagenmietvertrag muss auch dieser gesondert gekündigt werden.

2. „Der Vermieter weiß ja, dass ich ausziehe und kann einen Übergabetermin mit mir vereinbaren.“

Irrtum: Die Rückgabeverpflichtung liegt beim Mieter, daher muss der Mieter auch die Übergabe bewirken und dem Vermieter den Besitz an der Mietsache verschaffen.

3. „Es reicht aus, wenn ich den Schlüssel dem Hausmeister oder dem Nachmieter übergebe.“

Das ist falsch: Es ist nicht ausreichend, wenn der Mieter den Besitz aufgibt, er muss ihn dem Vermieter verschaffen. Der Vermieter kann eine Person beauftragen, der Hausmeister ist aber nicht der „natürliche“ Beauftragte des Vermieters.

Wenn der Vermieter jemanden bevollmächtigt, die Wohnung und die Schlüssel entgegen zu nehmen, sollte eine schriftliche Vollmacht vorliegen.

4. „Es reicht aus, wenn ich einen Schlüssel übergebe, dann kann der Vermieter ja in die Wohnung.“

Das ist falsch: Grundsätzlich gehört zur Rückgabe der Wohnung die Übergabe sämtlicher Schlüssel.

5. „Es muss ein Übergabeprotokoll gefertigt werden.“

Nein: Ein Übergabeprotokoll kann aber sinnvoll sein, um nachträgliche Reklamationen des Vermieters auszuschließen. Mit seiner Unterschrift bestätigt er, dass die Wohnung in einem vertragsmäßigen Zustand zurückgegeben wurde.

Enthält das Übergabeprotokoll allerdings Forderungen an den Mieter, die dieser nicht für berechtigt hält, sollte er ein solches Protokoll auch nicht unterzeichnen und sich beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt beraten lassen.

Vorsicht: Übergabeprotokolle, die auf einem Tablet etc. erstellt werden, sollte der Mieter nur elektronisch unterschreiben, wenn bei der Übergabe auch ein Ausdruck des Protokolls erfolgt oder anderweitig sichergestellt werden kann, dass die Angaben auf dem Protokoll vollständig erhalten bleiben.

6. „Wenn der Vermieter zum Übergabetermin nicht erscheint, muss ich nichts mehr unternehmen.“

Das ist nicht richtig: Der Vermieter befindet sich dann zwar in Annahmeverzug, trotzdem muss der Mieter alle Möglichkeiten in Betracht ziehen, dem Vermieter die Schlüssel zu übergeben.

Unser Tipp: Wenden Sie sich schriftlich an Ihren Vermieter und schicken Sie ihm die Schlüssel mit einem entsprechenden Anschreiben entweder per Einschreiben / Rückschein oder Einwurf unter Zeugen zukommen lässt, siehe auch unser Merkblatt [Die sichere Zustellung von Willenserklärungen](#).

7. „Es reicht zur Rückgabe aus, wenn ich die Wohnung aufgebe.“

Das kann teuer werden: Grundsätzlich gehört zur Rückgabeverpflichtung die vollständige Räumung einschließlich aller mitgemieteten Nebenräume, die Entfernung von selbst eingebrachten Einbauten und auch die Beseitigung von Sperrmüll.

8. „Die Wohnung muss ich grundsätzlich nur besenrein verlassen.“

Vorsicht: Das gilt nur dann, wenn im Mietvertrag keine andere Regelung vorhanden ist oder wenn ausdrücklich festgehalten ist, dass der Zustand besenrein sein soll. Dann genügt die Beseitigung grober Verschmutzungen.

Es gibt aber auch Mietverträge, die andere Regelungen enthalten. Diese sind im Regelfall auch einzuhalten.

9. „Bei Auszug muss ich die Ablesefirma zur Zwischenablesung bestellen.“

Das ist nicht richtig: Die Heizkosten muss der Vermieter abrechnen, deshalb muss auch er einen Termin mit der Ablesefirma ausmachen.

Bei **elektronischen Ablesegeräten**, kann die Ablesung gemeinsam von Mieter und Vermieter vorgenommen und die Werte in ein gemeinsames Protokoll eingetragen werden (auch Kalt- und Warmwasserstände).

Bei **Verdunstungsrohrchen** gilt: Liegt der Auszug ca. drei Monate vor oder nach der Hauptablesung muss keine Zwischenablesung gemacht werden. Diese ergäbe keine verwertbaren Ergebnisse. Eine zeitanteilige Aufteilung ist billiger, weil die Zusatzkosten gespart werden.

10. „Dem Vermieter gebe ich nicht meine neue Adresse, das geht ihn gar nichts an.“

Das ist falsch: Sorgen Sie immer dafür, dass der Vermieter eine Adresse zur Verfügung hat, unter der er Sie erreichen kann. Im Regelfall sind ja noch Kautions- und letzte Nebenkostenabrechnung an Sie weiterzuleiten.

Mietertipps zum Umzug:

- Entfernen Sie Ihr Namensschild von Briefkasten und Klingel.
- Sorgen Sie für einen Nachsendeantrag.
- Melden Sie sich beim Einwohnermeldeamt um. Seit dem **1.11.2015** gilt ein neues Meldegesetz, das Mieter und Vermieter gleichermaßen trifft. Es handelt sich dabei um die Wiedereinführung der "**Mitwirkungspflicht im Meldewesen**". Für den Vermieter bedeutet das, dass er gegen-

über seinem Mieter eine Bestätigung mit folgenden Angaben ausstellen muss:

- Name und Anschrift des Vermieters
- Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs - oder Auszugsdatum
- Anschrift der Wohnung
- die Namen der meldepflichtigen Personen
- sowie das Einzugsdatum

Der Vermieter ist verpflichtet, diese Bestätigung innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug zu erstellen. Ansonsten droht ihm Bußgeld. Ein Bußgeld droht auf dem Mieter, wenn er seiner Anmeldepflicht am neuen Wohnort nicht innerhalb von zwei Wochen nachkommt. Mit der Änderung sollen Scheinanmeldungen verhindert werden.

- Vergessen Sie vor allem nicht, dass Sie eigene Verträge mit beispielsweise Strom- und Gasversorgern selbst kündigen müssen.
- Bei Umzug in eine andere Stadt: Telefon ummelden
- Um eine eventuelle Zwischenablesung der Heizung muss sich der Vermieter kümmern.
- Anschriftenänderung an Hausrat-, Haftpflicht- und sonstige Versicherungen sowie an den DMB Mieterschutzverein Frankfurt!

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 02.02.2017