



HABITANDO IMMOBILIEN

BY ANDREAS SCHREINER



Wohnungsübergabe - Abnahme stressfrei erledigen

Vorwort

Liebe Haus- und Wohnungsbesitzer,
eine Wohnungsabnahme ist oft so erfreulich wie ein Zahnarztbesuch, sowohl für den Mieter als auch den Vermieter. Unsere tägliche Praxiserfahrung zeigt, dass viele Fälle nervlich aus dem Ruder laufen: Der Vermieter möchte gerne seine Wohnung in einem unversehrten und frisch renovierten Zustand zurückhaben, der Mieter will mit minimalem Aufwand aus dem Mietverhältnis ausscheiden und seine volle Kautions zurückerhalten. Und gerade am Übergabetag ist Stress angesagt: Es wird noch geschleppt, geputzt und die Wände in aller Eile gestrichen und schon steht der Vermieter im Türrahmen um die Wohnung mit Argusaugen zu inspizieren. Dass sich hier oft die Gemüter entzünden, ist beinahe vorprogrammiert. Das muss aber nicht sein, wenn beide Parteien einfachen Regeln folgen:
Ein zeitlicher Vorlauf von einigen Tagen, das gemeinsame Absprechen von Aufgaben und die klare Kommunikation von Erwartungen sind Basics, bei deren Einhaltung eigentlich nichts mehr schief gehen sollte.



Ihr Andreas Schreiner
(Inhaber Habitando Immobilien)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbereitung	4
2.	Checkliste: Wohnraum	5
3.	Checkliste: Feuchtraum	6
4.	Checkliste: Küche	7
5.	Checkliste: Übrige Nebenräume	8
6.	Reinigung: Gesäubert vs besenrein	9

I. Vorbereitung

- Ein Mietverhältnis wird in der Regel durch Kündigung beendet. Fristen checken!
- Übergang genau planen: Besprechen Sie mit Ihrem Mieter in einem Vor-Ort-Termin genau, was Sie von Ihm erwarten.
- Stellen Sie die vollständige und zeitnahe Auszahlung der Kautions in Aussicht, wenn alles zu Ihrer Zufriedenheit verläuft.
- Bleiben Sie immer fair und gängeln Sie den Mieter nicht.
- Wenn der Mieter weiß was Sie von Ihm erwarten, ist es später deutlich entspannter die Abnahme durchzuführen.
- Zeitlicher Vorlauf etwa 1 Woche vor Auszug.
- Gemeinsam Checkliste über Aufgaben anfertigen und somit Klarheit schaffen.
- Bei Meinungsverschiedenheiten sich auf einen neutralen Schlichter verständigen z.B. Mediator.
- Einigung darüber erzielen, was als Schaden und was als Verschleiß gewertet wird. Der Mieter bezahlt mit seiner Miete die vertragsgemäße Abnutzung der Wohnung mit, muss dafür also am Mietende nicht aufkommen. (Beispiel: Sichtbarer Laufweg auf den Holzboden in Richtung Balkontür, anders: Zerbrochenes Ceranfeld durch fallenden Kochtopf = Schaden)

2. Checkliste: Wohnraum

Gehen Sie bei der Checkliste immer Raum für Raum vor und halten Sie an die Reihenfolge:

- Böden (Parkett, Laminat, Teppich etc.):
Achten Sie insbesondere auf Kratzer, Abplatzungen, Brandlöcher, Wasserflecken, Abfärbungen von Gummifüßen (z.B. Couchtisch)
- Bodenleisten:
Alle vollzählig, unbeschädigt und fest? Farbreste vom Streichen oder Klebereste vorhanden?
- Wände & Co:
Achten Sie auf Schatten, Flecken, Schleifspuren, Abplatzungen, Bohrlöcher, Nägel und Haken sowie selbstverlegte Stromleitungen.
Alle Schalter, Steckdosen auf Funktion und festen Sitz prüfen. Ebenfalls Gegensprechanlage, Türöffner, Klingel und Sicherungskasten prüfen.
Fenster auf Funktion (auf/zu, Kipp) und Dichtigkeit prüfen, sind alle Beschläge vorhanden? Silikonfuge angeschimmelt?
Türblätter und -rahmen, Bänder und Türdrücker sowie Schlösser und Schlüssel prüfen.
- Decken:
Auch hier wie bei Wänden prüfen, besonders Veränderungen an Stromauslässen. Lampen sind generell zu entfernen und wieder gegen Baubeleuchtung (Kabel, Fassung, Birne) zu tauschen, soweit diese beim Einzug vom Vermieter gestellt worden war.

3. Checkliste: Feuchtraum

Die Prüfreihenfolge bleibt wie gerade eben beschrieben, nur kommt noch dazu:

- Waschtische, Badewannen und Duschtassen:
Gereinigt und entkalkt?
- Wasserhähne & -schläuche:
Gereinigt und entkalkt? Das Entkalken der Wasserhähne ist Pflicht des Mieters, weil sie Einrichtungen des täglichen Gebrauchs sind und der Mieter ständig Zugriff auf sie hat.
- Toiletten & Bidets:
Gereinigt und von Kalk- und Urinstein befreit?
Funktioniert die Spülung ordnungsgemäß?
- Fliesen und Fugen:
Fliesen unbeschädigt? Sprünge oder übermäßig viele Bohrlöcher im Bad (> 25 Stk), Fliesen selbst bemalt oder unsachgemäß abgedichtet?
Fugen sauber und frei von Schimmel oder weiß „übermalt“?
- Decken & Wände:
Gerade in Feuchträumen an Wände und Decken Schimmelgefahr!
- Abflüsse und Ausgüsse:
Fließt alles so ab, wie es soll oder gibt es Verstopfungen/Fremdkörper?
- Sanitärausstattung:
Sind Handtuchhalter etc. vollständig und unbeschädigt?

4. Checkliste: Küche

Die Prüfreihenfolge bleibt wie gerade eben beschrieben, nur kommt noch dazu:

- **Küchenmöbel:**
In Ordnung oder gibt es Schäden?
Innen und außen gereinigt? Gerade beim Kochen entsteht ein hartnäckiger Fettnebel der sich auf den Oberflächen absetzt.
- **Spülmaschine:**
Ausgeräumt, entkalkt und sauber? Besonders auf die Reinigung des herausnehmbaren Schmutzfangsiebs am Boden des Innenraums achten!
- **Ofen & Herd:**
Gereinigt und von Eingebanntem und Essensresten befreit? Funktionieren die Kochplatten und der Ofen? Sprünge oder Kratzer vorhanden?
- **Dunstabzug:**
Gereinigt und Filter gewechselt?
- **Arbeitsbereich:**
Abplatzungen oder Schnittspuren von Messern?
- **Kühlschrank mit/ohne Gefrierfach:**
Abgeschaltet, abgetaut und gereinigt? Gerüche entfernt?
- **Besonders hartnäckige Verschmutzungen an Wänden (z.B. Kaffeeflecken):**
Mit Sperrgrund isolieren um ein Durchschlagen zu verhindern, danach weißeln.

5. Checkliste: Übrige Nebenräume

Die Prüfreihenfolge bleibt wie gerade eben beschrieben, nur kommt noch dazu:

- Abstellräume:
Kehren bzw. nass wischen.
- Garage/Stellplatz
Ausräumen und kehren, notfalls Ölreste vom Boden entfernen.
- Speicher und Kellerabteil
Leeren und kehren bzw. nass wischen.
- Zählerstände ablesen:
Bei allen Heizungen Nummer und Wert ablesen.
Bei allen Kalt- und Warmwasserzählern Nummer und Wert ablesen.
Stromzähler ablesen.
- Schlüssel:
Alle Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll aushändigen lassen.

6. Reinigung: Gesäubert vs besenrein

- Reinigung: Unterschied “gesäubert“ vs. „besenrein“ im Text des Mietvertrags.

„Gesäubert bzw. Gereinigt“:

Hartböden saugen und wischen.

Teppiche saugen evtl. feucht reinigen

Alle Oberflächen von Staub/Fett/Kleberesten befreien.

Geräte (Ofen, Spülmaschine, Dunstabzug etc. reinigen, evtl. Filter wechseln)

Dachboden, Kellerabteil und Stellplatz fegen, bei Ölverschmutzung muss dieser mit Spezialreiniger behandelt werden.

Bei Abnahme muss die Wohnung komplett geräumt und leer sein.

Ist nur „besenrein“ im Mietvertrag vereinbart, reicht in der Regel das gründliche Durchkehren.

Schlusswort

Liebe Immobilienbesitzer,
Sie wünschen Unterstützung in Ihrer aktuellen Situation?
Wir nehmen uns gerne Zeit, um mit Ihnen all Ihre
Wünsche und Fragen durchzusprechen!
Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche und
kompetente Beratung. Wir verfügen über ein riesiges
Netzwerk an Experten, das Ihnen keine Antwort
schuldig bleiben wird. Ein Anruf genügt.



Herzlichst, Ihr Andreas Schreiner