

Ratgeber Auszug

Wer als Mieter umzieht, tanzt grundsätzlich auf zwei Hochzeiten - nur nicht auf beiden gleich gerne. Da ist die neue Wohnung, auf die man sich (meistens) freut und in die man alle Kreativität investiert. Aber da ist auch die alte, die man geordnet los werden muss. Über mögliche Probleme beim Beginn eines neuen Mietverhältnisses informiert unser Ratgeber „Anmietung“. Dieser Ratgeber „Auszug“ will helfen, kostspielige Fehler und Ärger bei der Aufgabe der alten Wohnung zu vermeiden.

Kündigung

Die alte Wohnung muss rechtzeitig - und schriftlich! - gekündigt werden, sonst muss man doppelt Miete bezahlen. Sie dürfen keineswegs einfach ausziehen, nachdem sie Ihrem Vermieter drei Nachmieter vorgeschlagen haben. Vermieter können dies akzeptieren, müssen es aber nicht! (siehe auch Ratgeber Nachmieter und Zeitmietverträge). Der Mieter muss beweisen können, dass der Vermieter die Kündigung rechtzeitig erhalten hat, falls es darüber Streit gibt!

Die Kündigungsfristen betragen seit in Kraft treten der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 für Mieter immer drei Monate. Das gilt auch für alte Mietverträge, in denen die frühere gesetzliche Regelung steht. Etwas anderes gilt nur, wenn vor dem 01.09.2001 ein befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsklausel abgeschlossen wurde. Bei befristeten Mietverträgen - lieber zur Rechtsberatung! Näheres erfahren Sie auch im Ratgeber Kündigung.

Viele Kleinigkeiten

an die man rechtzeitig denken muss:

- Zähleran- bzw. ummeldung für Strom und Gas - möglichst 14 Tage vor dem Umzug! Vordruckte Formulare gibt's beim örtlichen Energieversorgungsunternehmen (Stadtwerke oder ähnliches).
- Telefonan- bzw. ummeldung mindestens sechs Wochen vor dem Umzug - so lange braucht die Telecom! Formulare gibt's in jedem T-Punkt.
- Postnachsendsantrag - auch in jedem Postamt zu finden.
- An- bzw. Ummeldung beim Einwohnermeldeamt bis spätestens eine Woche nach dem Umzug. Formulare können im Amt selbst ausgefüllt werden.



- Mitteilung der neuen Adresse an: Bank/Sparkasse, Zeitungs- bzw. Zeitschriftenverlage, Vereine (Mieterverein!), Versicherungen, Arbeitgeber, Schule, Uni, Rentenversicherung, evtl. BAFöG-Amt, Sozialamt, Kreiswehrrersatzamt, ... Es empfiehlt sich, in einer ruhigen Stunde eine Liste aller wichtigen Stellen und Personen anzufertigen, damit nichts und niemand vergessen wird.
- An- bzw. Ummeldung bei der Gebühreneinzugszentrale (GEZ). Formulare gibt's bei Banken und Sparkassen. In Nordrhein-Westfalen erfolgt die Weitergabe der neuen Adresse an die GEZ auch automatisch durch das Einwohnermeldeamt.

Wie man die Wohnung hinterlässt

Die alte Wohnung muss zum Ende der Mietzeit „vollständig geräumt“ und pünktlich an den Vermieter zurückgegeben werden. Pünktlich heißt in der Regel: am letzten Tag des Monats, in dem die Kündigungsfrist endet. Und vollständig geräumt bedeutet, dass nichts in der Wohnung zurückbleiben darf - auch kein Abfall, Bodenbeläge, die Sie verlegt hatten oder Einbau-Möbel. Etwas anderes gilt nur, wenn es mit dem Vermieter so vereinbart ist. Will der Nachmieter bestimmte Gegenstände von Ihnen übernehmen, sollte der Vermieter davon informiert werden, damit es keine Probleme gibt. Außerdem sollten Sie mit dem Nachmieter einen schriftlichen Vertrag machen.

Steht im Mietvertrag, dass die Wohnung „besenrein“ zu übergeben ist, bedeutet das nur, dass sie von grobem Schmutz zu reinigen ist. Dübellöcher muss man zwar nicht verschließen - sollte es aber tun, um unnötigen Streit zu vermeiden.

Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Streichen) müssen Sie beim Auszug grundsätzlich nur dann ausführen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Viele Klauseln zu Schönheitsreparaturen sind allerdings ungültig. Näheres dazu finden Sie im Ratgeber „Schönheitsreparaturen“.

Die Wohnungsübergabe

Es ist sehr zu raten, am Ende des alten Mietverhältnisses mit dem Vermieter einen Wohnungsübergabetermin zu vereinbaren. Sie sollten zu diesem Termin Zeugen hinzuziehen. Darüber hinaus sollten sie nach der vollständigen Räumung der Wohnung (und der Durchführung von Schönheitsreparaturen, falls Sie dazu verpflichtet sind) Fotos vom Zustand der Wohnung machen.

Sinnvoll ist es, beim Termin ein Protokoll anzufertigen, in dem steht, dass die Wohnung ohne Mängel und Beanstandungen zurück gegeben wurde. Das sollte der Vermieter unterschreiben. Falls es noch Beanstandungen gibt, kann in dem Protokoll vermerkt werden, was Sie noch erledigen sollen. So ein Wohnungsübergabeprotokoll, das von Mieter und Vermieter gemeinsam aufgestellt wird, schützt vor nachträglichen bösen Überraschungen. Vermieter, die im Protokoll den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung bescheinigt haben, können später keine Ansprüche wegen angeblicher Mängel mehr anmelden! Für das Protokoll kann der Vordruck in diesem Ratgeber verwendet werden - es kann aber auch formlos abgefasst werden.

Auf keinen Fall sollten Sie aber ein vom Vermieter vorbereitetes Protokoll unterschreiben, mit dessen Inhalt Sie nicht einverstanden sind. Niemand kann Sie zwingen, etwas zu unterschreiben, was für Sie ungünstig ist! Das gilt auch dann, wenn der Vermieter droht, er werde ohne Ihre Unterschrift auf dem Protokoll die Schlüssel und damit die Wohnung nicht zurücknehmen. In dem Fall sollten Sie die Schlüssel für den Zeugen sichtbar in der Wohnung zurücklassen (zum Beispiel auf der Fensterbank).

Falls Ihr Vermieter sich weigert, einen Wohnungsübergabetermin mit Ihnen zu machen oder falls ein solcher Termin aus anderen Gründen nicht zustande kommt, sollten Sie mit Zeugen eine Wohnungsbegehung durchführen und auf jeden Fall Fotos machen.

Die Wohnungsübergabe ist auch der richtige Zeitpunkt für die Zwischenablesung der Heizkostenzähler, der Strom-, Gas- und evtl. Wasserzähler. Die Heizkostenzähler lesen am besten Mieter und Vermieter gemeinsam ab. Für den Rest ist das örtliche Energieversorgungsunternehmen zuständig.

Kautionsrückzahlung

Die Kautions müssen Vermieter normalerweise spätestens sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses mit Zins und Zinseszins zurückzahlen, wenn keine nachweisbaren Ansprüche mehr geltend gemacht werden können. Näheres enthält Ratgeber Kautions.

Weitere umfassende Informationen enthält die Broschüre „Geld sparen beim Umzug“, die für 5 € in den Geschäftsstellen des Mietervereins erhältlich ist, und die Sie auch hier unter dem Menüpunkt „Broschüren“ online bestellen können.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Oktober 2009

Wohnungsübergabe-Protokoll

Ergebnis der Wohnungs-Besichtigung:

Datum: _____

Straße, Hausnummer: _____

Name des Mieters: _____

Name des Vermieters: _____

Zeuge: _____

Zeuge: _____

Mängel:

- Bei der Besichtigung wurden keine Mängel festgestellt.
- Es wurden die umseitig aufgeführten Mängel festgestellt.

Schlüssel:

- Die Wohnungsschlüssel wurden vollzählig an den Vermieter übergeben.
- Es fehlen noch folgende Schlüssel:

Unterschrift Vermieter: _____

Unterschrift Mieter: _____

Unterschrift Zeuge: _____

Unterschrift Zeuge: _____

Gefundene Mängel:

Raum	ohne Mängel	gefundene Mängel:	Beseitigung:	
			Verm.	Mieter
Diele / Flur				
Küche				
Bad / WC				
Wohnzimmer				
Schlafzimmer				
Kinderzimmer 1				
Kinderzimmer 2				
Kinderzimmer 3				
Arbeitszimmer				
Balkon				
Keller				
Abstellkammer				
sonstige Räume				