

# einzug und übergabe der wohnung

## info 01

**Endlich eine Wohnung gefunden! In Hamburg fühlt sich das für viele wie ein Sechser im Lotto an. Da wird der Mietvertrag schnell und ungeprüft unterschrieben – die Möglichkeit, noch zu verhandeln, gibt es ohnehin nicht. Dennoch ist es wichtig zu wissen, welche Pflichten man eingeht, was der Vermieter bei der Übergabe der Wohnung liefern muss und was nicht. Informationen zur Anmietung (Kautions, Abstand etc.) und zur Wohnungssuche (Selbstauskunft, Makler etc.) bieten Info 14 und 22.**



MIETER HELFEN MIETERN  
Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30 ■ 20357 Hamburg  
Tel 040-431 39 40 ■ Fax 040-43 13 94-44  
[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) ■ [info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)

# einzug und überg

## **VERTRAGSUNTERSCHRIFT IST VERBINDLICH**

Wer einen Mietvertrag unterschreibt oder eine eindeutige mündliche Vereinbarung trifft, hat sich vertraglich gebunden. Es gibt grundsätzlich kein Widerrufsrecht für Mietverträge, es sei denn, man hat sich vertraglich auf ein solches Widerrufs- oder Rücktrittsrecht geeinigt. Wer sich nach der Vertragsunterschrift überlegt, doch nicht einziehen zu wollen, muss sich mit dem Vermieter einigen oder aber unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter nichts dafür können, dass der Einzug nicht klappt (berufliche Versetzung, Krankheit, ARGE genehmigt den Umzug nicht). Besteht der Vermieter auf Einhaltung des Vertrages, kann der Mieter nur kündigen und muss während der Kündigungsfrist Miete zahlen, obwohl er nicht einzieht. Ist ein wirksamer Zeitmietvertrag geschlossen oder ein Kündigungsausschluss vereinbart, kann unter Umständen erst einmal nicht gekündigt werden. In solchen Fällen kann es um sehr viel Geld gehen, so dass schnellstmöglich eine persönliche juristische Beratung in Anspruch genommen werden sollte.

## **GEMietet WIE GESEHEN: KEIN NACHBESSERUNGSANSPRUCH**

Unterschreibt man nach einer Wohnungsbesichtigung einen Mietvertrag, so gilt grundsätzlich, dass die Wohnung in dem Zustand als vertragsgemäß akzeptiert wird, den die Mieter besichtigt haben. Ist die Wohnung unrenoviert, dann muss der Vermieter vor Übergabe nicht renovieren. Gibt es in der Küche keine Heizung, dann muss der Vermieter auch keine einbauen. Ist der Teppichboden

fleckig und abgenutzt, muss der Vermieter keinen neuen verlegen.

Es gibt keine gesetzlichen Bestimmungen dazu, mit welcher Ausstattung und in welchem Zustand eine Wohnung zu vermieten ist. Sie muss lediglich über Wände, Dach und Boden sowie über einen Wasser- und Stromanschluss verfügen.

Etwas anderes gilt nur, wenn vor oder bei Vertragsunterzeichnung vereinbart wird, dass der Vermieter noch einige Arbeiten ausführen oder Ausstattungen installieren soll. Solche Vereinbarungen werden oft mündlich getroffen, auch mit dem Makler oder Hausmeister. Vorsicht: Makler oder Hausmeister sind nicht Vertreter des Vermieters und in der Regel gar nicht befugt, dem Mieter solche Zusagen zu machen. Auf deren Versprechungen kann man sich gegenüber dem Vermieter nicht berufen. Mündliche Zusagen lassen sich im Streitfall nicht beweisen. Wer Vereinbarungen durchsetzen will, muss sie sich schriftlich vom Vermieter oder seiner Hausverwaltung betätigen lassen. Je genauer schriftlich geregelt ist, was und in welcher Ausführungsart und -frist der Vermieter noch installieren soll, desto besser sind später die Möglichkeiten der Mieter, das Zugesagte auch durchzusetzen. Gibt es keine Vereinbarung oder kann man sie als Mieter nicht beweisen, dann muss man den Zustand akzeptieren, der bei der Besichtigung angeboten worden war.

Die Ausstattung, die bei Übergabe vorhanden ist, muss selbstverständlich funktionieren.

# Übergabe der Wohnung 01

Entdeckt man z.B. erst nach Einzug, dass der mitvermietete Backofen nicht heizt, so kann man verlangen, dass der Vermieter ihn repariert oder austauscht. Entdeckt man beim Abreißen der Tapeten, dass die Wand dahinter feucht und schimmelig ist, so muss der Vermieter die Wand trockenlegen und den Schimmel entfernen.

## **MINDERUNG: NICHT MÖGLICH**

### **BEI BEKANNTEM MANGEL**

Eine Mietminderung ist nicht möglich, wenn der Mangel bei Einzug bekannt war. Wer in eine Wohnung über einer Kneipe, an einer viel befahrenen Straße, neben einer Baustelle oder in der Nähe des Flughafens zieht, kann aufgrund des Lärms später weder Abhilfe verlangen noch mindern. Nur in den Fällen, in denen nachträglich Mängel sichtbar werden (z.B. Schimmel hinter der Tapete), gibt es auch ein Minderungsrecht.

## **ÜBERGABEPROTOKOLL:**

### **SINNVOLL, WENN VOLLSTÄNDIG**

Oft wird ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand der Wohnung festgehalten wird. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, ein solches Protokoll zu unterschreiben, schon gar nicht, wenn es Fehler beinhaltet oder unvollständig ist. Es kann sinnvoll sein, ein solches Protokoll zu unterschreiben, wenn es genau und vollständig ist. Wer als Mieter unterschreibt, dass die Wohnung in Ordnung ist und dabei z. B. nicht aufnehmen lässt, dass die Scheibe in der Küchentür einen Sprung hat, muss bei Auszug beweisen, dass der Sprung schon vorher da war.

Das kann schwierig werden, die Umzugshelfer werden sich nach vielen Jahren daran nicht mehr erinnern. Erstellt der Vermieter kein Protokoll, können die Mieter das selbst machen. Es ist sinnvoll, bei Einzug gemeinsam mit Zeugen eine genaue schriftliche Bestandsaufnahme zu machen und Fotos zu erstellen. Nur dann kann man sicher sein, nicht für Schäden herangezogen zu werden, die man nicht verursacht hat.

Im Übergabeprotokoll kann auch geregelt werden, dass der Vermieter noch bestimmte Einbauten installiert oder Renovierungsarbeiten ausführt. Mieter müssen darauf achten, dass sie ein auch vom Vermieter unterschriebenes Exemplar des Protokolls erhalten!

## **EINBAUTEN DES VORMIETERS – VORSICHT: RÜCKBAUPFLICHT!**

Im Protokoll, im Mietvertrag oder in gesonderten Vereinbarungen kann geregelt werden, dass der Mieter bestimmte Einbauten vom Vermieter übernimmt. Wer als Mieter so etwas unterschreibt, muss sich darüber im Klaren sein, dass er diese Einbauten bei Auszug wieder entfernen muss (z.B. Heizungsanlage, Deckenverkleidung, Verfließung im Bad). Das gilt auch dann, wenn man sich bei Einzug gezwungen fühlte, eine Unterschrift zu leisten, um den Mietvertrag überhaupt zu bekommen. Wer eine solche Verpflichtung nicht übernehmen will, muss auf den Mietvertrag verzichten oder den Vermieter dazu bewegen, schriftlich auf die Rückbaupflichtung zu verzichten.

## **VERSORGUNG ANMELDEN UND ZÄHLERSTÄNDE ABLESEN!**

Die Stromkosten werden in Hamburg in den allermeisten Fällen direkt durch die Mieter mit den Stromanbietern abgerechnet. Rechtzeitig vor Einzug sollte man daher den Stromanschluss anmelden und gleich bei Einzug möglichst mit einem Zeugen den Zählerstand ablesen. So kann man sicher stellen, nicht für einen etwaigen Verbrauch des Vornutzers zahlen zu müssen.

Bei Wasser- und Wärmeversorgungskosten gibt es unterschiedliche Praktiken. Manche Vermieter bieten diese Leistung mit an und rechnen am Ende des Jahres über Voraus-

zahlungen ab, manche erwarten/vereinbaren, dass der Mieter auch hier einen Direktvertrag mit den Wasserwerken oder dem Wärmeversorger abschließt. Diese Frage sollte bei Vertragsabschluss geklärt werden und im Vertrag genau geregelt sein. Sollen Direktverträge abgeschlossen werden, muss der Mieter sich selbst darum kümmern, Wasser- und Heizenergiebezug mit den Anbietern zu vereinbaren. Auch hier ist es wichtig, bei Einzug mit Zeugen den Zählerstand der Wasseruhr(en) und den Verbrauchsstand der Ablesegeräte an der Heizung abzulesen – egal ob man mit dem Vermieter abrechnet oder mit dem Versorgungsunternehmen direkt.

**ER 08/09**