

ALLGEMEINE HINWEISE ZUR WOHNUNGSRÜCKGABE

Bei Auszug sind die Räumlichkeiten in ordnungs- und vertragsgemäßen Zustand zu übergeben. Nachfolgende Übersicht dient der allgemeinen Information darüber, ob und welche Arbeiten zum Wohnungsübergabetermin zu erbringen sind. Zur Vorbereitung der Wohnungsrückgabe ist eine Vorabnahme mit dem Vermieter bzw. mit seinem Vertreter vorgesehen. Diese sollte in der Regel ca. vier Wochen nach Erhalt der schriftlichen Kündigungsbestätigung erfolgen.

Im Allgemeinen umfasst der ordnungs- und vertragsgemäße Zustand folgende Arbeiten:

1. Arbeiten an den Decken und Wänden (Schönheitsreparaturen) in allen Räumen

Maler- und/oder Tapezierarbeiten an den Decken und Wänden, soweit fällig, sind immer **fachgerecht in mittlerer Art und Güte** auszuführen.

Die Fälligkeit von Malerarbeiten wird am Abnutzungsgrad im Verhältnis zu der Mietdauer gemessen. Sind etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich, dass die Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln, gilt die Wohnung als renoviert. Die Schönheitsreparaturen sind dann zu erfüllen, wenn die Wohnung renoviert überlassen wurde oder auch dann, wenn ein angemessener finanzieller Ausgleich gewährt wurde (z. B. Mietnachlass, Kostenersatz, etc.).

Tapezieren ist immer dann erforderlich, wenn eine Raufasertapete verbraucht ist oder zu viele Anstriche erhalten hat. Verbraucht ist die Tapete dann, wenn die Struktur nicht mehr zu erkennen ist.

Vor dem Ausführen von Anstrichen sind immer Dübel, Nägel, Hacken zu entfernen und die Bohrlöcher fachgerecht zu verschließen, d.h., dass die Dübellöcher in einer Wand für einen deckenden Anstrich eben und mit einem überstreichbaren Material verspachtelt werden müssen. Das Verschließen mit Silikon ist nicht erlaubt. Viele Wandfarben enthalten Wasser - Silikon ist aber wasserabweisend. Das Überstreichen der mit Silikon geschlossenen Bohrlöcher kann dann in der Regel nicht fachgerecht erfolgen, da die Wandfarbe nur ungenügend auf diesen Stellen hält, nicht deckt. Eine Wand kann durch überstrichenes Silikon fleckig werden. Für das fachgerechte Verschließen von Bohrlöchern gibt es in Baumärkten entsprechendes Material bzw. Spachtelmasse.

Anstriche auf der gesamten Decken- und Wandlänge müssen deckend und ordnungsgemäß sein, Streifen sind zu vermeiden. Beim Streichen ist darauf zu achten, möglichst helle neutrale Farben zu verwenden. Grelle und dunkle Farben dürfen nicht verwendet werden, Farbteilungen sind nicht erlaubt (wenn eine Hälfte der Wand, oder eine ganze Wand im Zimmer ist in einer anderen Farbe gestrichen). In den Zimmern müssen Tapeten und Anstriche einheitlich sein.

Farbige Decken und Wände oder Decken/Wände mit nikotinvergilbtem Anstrich oder besonderem Dekor sind unabhängig von einer gültigen

Schönheitsreparaturklausel in jedem Fall fachgerecht in hellen (Antinikotin-) Farben zu streichen. Wände mit Kritzeleien, Kratzspuren von Tieren sind ebenfalls fachgerecht zu überstreichen. Muster-, Fototapeten, Latexanstriche sind immer zu entfernen, die Wände und Decken sind sodann zu renovieren und in weiß oder hellen Farben zu streichen.

Laienhafte oder fehlerhafte Renovierungsarbeiten dürfen nicht durchgeführt werden. Nicht fachgerechte Ausführung von Schönheitsreparaturen ist nicht ordnungsgemäß und kann ggf. zu Schadenersatz führen.

Die Ausführung genügt dem Anspruch an eine mittlere Art und Güte nicht, wenn z.B.:

- Tapeten überlappend geklebt oder teilweise abgelöst sind
- normale Tapeten oder Mustertapeten überstrichen sind
- Anstriche oder Lackierungen nicht deckend und fleckig sind
- Farbnasen, Laufnasen, Pinselhaare und Schmutzpartikel im Lackanstrich sind
- Anstriche mit Latex-, Silikon-, Kreide-, Wachsfarben oder dergleichen (also abweichend von Dispersion- oder Mineralfarbe)
- kleinere Risse, Löcher nicht beseitigt worden sind
- angrenzende Holzteile, Tür- oder Fensterbeschläge oder Fliesen mit Wandfarbe oder Fliesenlack überstrichen sind
- übermalte, verschmierte Lichtschalter und Steckdosen
- eventuell nicht verschlossene, übermalte Bohr-/Dübellöcher
- usw.

Weitere Renovierungsarbeiten können ggf. sein und sind im Vorabnahmetermin vor Ort im Einzelfall abzuklären:

- das Lackieren der Heizungsrohre und Heizkörper mit spezieller Heizkörperfarbe
- das Streichen der Holzfußböden mit spezieller Fußbodenfarbe
- das Streichen bzw. Lackieren der Wasser- und Gasrohre, soweit sich diese im sichtbaren Bereich in der Wohnung befinden.
- das Lackieren der Innentüren sowie der Holzfenster und Außentüren von innen

2. Mietereigene Einbauten und Einrichtungsgegenstände

Alle Räumlichkeiten des Mietgegenstandes sind leer zu übergeben. Es dürfen keine „ungewollten“ Gegenstände in der Wohnung, im Keller, Speicher, Treppenhaus, Balkon/Terrasse hinterlassen werden. Dazu zählen nicht nur Möbelstücke, Decken- und Wandverkleidungen jeglicher Art, sondern auch sämtliche mieterseits eingebrachte Einrichtungsgegenstände, wie Lampen, Spiegel, Aufkleber, Plissees, Gardinenstangen, Fußabstreifer vor der Wohnungstür, Blumenkübel, Aschenbecher, Kloppapierrollen, Seifenspendler, Flaschen, usw. Das Gleiche gilt für jeglichen Müll.

Wurden während der Mietlaufzeit Umbaumaßnahmen vorgenommen - mit oder ohne Zustimmung des Vermieters - sind diese zum Termin der Wohnungsrückgabe fachgerecht zu entfernen, eventuell dadurch entstandene Schäden fachgerecht zu beseitigen. Die Mietsache ist in den Ursprungszustand zu versetzen.

Mietereigene Einbauküchen sind fachmännisch auszubauen, Abflüsse fachgerecht zu verschließen. Für den Fall, dass die Einbauküche von einem Nachmieter übernommen wird, ist eine schriftliche Vereinbarung zu schließen und dem Vermieter vorab vorzulegen. Der Übergang des Eigentums/Besitz an der Küche inkl. aller Einbauten kann frühestens am Tag der Übergabe an den Nachmieter und mit Zustimmung des Vermieters erfolgen. Andere Abreden sind unwirksam.

3. Allgemeine Reinigungsarbeiten

Alle Räumlichkeiten sind besenrein zu übergeben. Damit der Zustand der Mietsache als besenrein gilt, müssen folgende Arbeiten erledigt werden:

- alle Böden kehren und wischen, evtl. vorhandene Teppiche saugen. Stark verschmutzte Teppiche müssen ggf. schamponiert werden. Böden im Keller und auf dem Speicherboden fegen
- Spinnweben in allen Räumen entfernen
- Balkon und Terrasse fegen und Schmierschichten beseitigen
- Streifen, Streifspuren oder anderweitige leichte Verschmutzungen an Decken und Wänden beseitigen, z.B. mit einem „Radier-/Schmutzschwamm“ gem. Anleitung
- Türen und Heizkörper sind zu entstauben und feucht abzuwischen. Türschlüssel sind in die Türe einzustecken
- Alle Griffflächen sind feucht abzuwischen, darunter fallen u.a. Steckdosen, Lichtschalter, andere Schalter, Tür- und Fenstergriffe, etc.
- Fenster sind von Fettspuren innen zu befreien, Fensterrahmen sind feucht abzuwischen. Stark verschmutzte Fenster müssen auch von außen gereinigt werden.
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte putzen
- Badezimmer und Gäste-WC hygienisch reinigen

(Einbau-)Küche

Falls die Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet und mit vermietet wurde, ist diese wie folgt zu reinigen:

- alle Schubladen (auch an Führungsschienen), Schränke und Arbeitsflächen sind zu entstauben und feucht abzuwischen. Besteck-einsatz für Schubladen rausnehmen und feucht mit geeigneten Mitteln zu reinigen
- Backofen inklusive Backbleche und Rost, Herd und Mikrowelle sind mit geeigneten Mitteln einwandfrei zu reinigen
- Dampfabzug reinigen und ggf. Filter wechseln
- Spülmaschine im Reinigungsprogramm reinigen und entkalken, Sieb reinigen, Salz auffüllen
- Kühlschrank innen und außen abwischen und trocknen, abtauen und abschalten, geöffnet stehen lassen
- Spüle und Sieb reinigen, alle Armaturen entkalken und reinigen, Perlator entkalken oder erneuern
- Abflussrohr von Fett-, Kalk, Seifen- und Essensresten befreien (ggf. mit Ausgussreiniger (Pimpel)). Chemische Reiniger sind zu vermeiden
- Fliesenspiegel ist gründlich zu reinigen, Fett- und Klebereste, Hacken, etc. sind zu entfernen

Badezimmer, Gäste-WC

- Toilette muss sich in einem einwandfreien hygienischen Zustand befinden. Das bedeutet, dass keine Schmutzränder und Kalkablagerungen zu sehen sind, Sitz und Decke sauber sind
- Badewanne, Dusche, Bidet, Waschbecken sind zu reinigen und zu entkalken
- Armaturen sind mit flüssigem Scheuermittel abzureiben und anschließend trockenzureiben. Dichtungen tropfender Wasserhähne sind rechtzeitig zu ersetzen
- Duschköpfe sind auch innen zu entkalken (einlegen in einem Eimer beispielsweise in einer Zitronenlösung)
- Aufputz-Spülkästen sind mit geeigneten Mitteln zu entkalken
- Fliesen und Fugen sind zu reinigen, von evtl. Schimmelspuren durch Einsatz von passenden Mitteln zu befreien.
- Vorhandene Lüftungen sind abzustauben, evtl. sehr vorsichtig auszusaugen

Terrasse mit/ohne Garten, Balkon

- Schmierschichten sind zu beseitigen, diese bilden sich, wenn Moos wächst und sich Staub darauf festsetzt. Diese können mit Soda und Essig leicht beseitigt werden
- Sofern ein Garten zum Mietgegenstand gehört, ist dieser gepflegt zu hinterlassen. Der Garten soll den Eindruck einer regelmäßigen Pflege vermitteln. Zur regelmäßigen Pflege gehören Hecken-/Strauchschnitt mindestens zwei Mal im Jahr, Rasenmähen, Entfernung von Laub und Unkraut
- Terrasse und Balkone sind zu fegen, beschichtete Balkonflächen feucht zu wischen

4. Kleinreparaturen

Darunter fallen Reparaturen von Teilen, die sich im häufigen Zugriff des Mieters in seiner Wohnung befinden, wie z. B. Fenster- und Türgriffe (auch Raumtüren), Schalter und Steckdosen, Wasserhähne, Armaturen, Duschköpfe und poröse Schläuche, Thermostate an Heizkörpern, Rollladenkurbel und Rollladengurte, WC-Brillen, Spülkastendrucker, etc. Bei Einbauküchen: alle Griffe, Knöpfe, Drücker, Besteckeinsatz, Korbrolle für Spülmaschine, etc.

Soweit im Mietvertrag eine gültige Kleinreparaturklausel vereinbart ist, können Mängel, die kurz vor oder nach dem Auszug auffallen, in Rahmen dieser weiterbelastet. Bis zum Rückgabetermin der Wohnung sind sämtliche Einrichtungen während der laufenden Kündigungsfrist zu prüfen und gem. Anzeigepflicht sofort an die Hausverwaltung zu melden.

5. Schäden durch Mieter

Die vom Mieter verursachte Schäden, z. B. Gewalt-, Wasserbruch-, Brandschäden, etc., müssen gem. Anzeigepflicht mit aussagekräftigen Fotos gemeldet werden.

Schäden, die nicht zu reparieren sind oder deren Reparatur unwirtschaftlich ist, können/müssen ggf. pauschal abgegolten werden. Dies kann nur im Einzelfall entschieden werden.

6. Schlüssel

Schlüssel sind vollständig - wie bei Einzug übergeben - an den Vermieter bzw. seinen Vertreter abzugeben. Zusätzliche Schlüssel, die im Laufe des Mietverhältnisses nachgefertigt wurden, sind ebenfalls im Gesamten abzugeben.

Bei Schlüsselverlust ist wie folgt vorzugehen:

- Briefkastenschlüssel sind auf eigene Kosten nachzumachen und abzugeben
- Schlüssel zur Wohnung, Haustüre, Tiefgarage, die verlustig sind, müssen sofort der Hausverwaltung gemeldet werden.

Verlorene Schlüssel führen zum Schadenersatz im Rahmen des Austausches der Schließanlage oder des Zylinders. (Haftpflicht)

7. Vereinbarungen mit Folgemietern

Vereinbarungen mit Folgemietern zu Möbel, Dekor, Gardinen, Regalen, etc. sind in jedem Fall schriftlich aufzuführen und dem Vermieter bzw. seinem Vertreter vorab zu Verfügung zu stellen. Dabei ist jeder Gegenstand genau mit Raumangabe zu beschriften und aufzuführen.

Alle Abreden sind dahingehend zu treffen, dass jeglicher Übergang von Eigentum / Besitz erst nach Übernahme der Wohnung durch den Folgemietter geschieht und dies abhängig von der finalen Zustimmung des Vermieters am Tag der Abnahme-/Übergabe. Der Vermieter kann Übernahmevereinbarung zwischen den Mietern jederzeit ablehnen.

Vereinbarungen mit Folgemietern zu Malerarbeiten (Schönheitsreparaturen) sind nicht zulässig. Werden bei Auszug vertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen aufgrund des Abnutzungszustandes fällig und notwendig, sind diese auf Folgemietter nicht übertragbar und sind bis zum Termin der Wohnungsrückgabe auszuführen.

8. Keller und Stellplatz

Keller muss leer und gefegt sein. Befinden sich noch Gegenstände im Keller gilt die Mietsache als nicht zurückgegeben. Die Übergabe wird sodann bis zur Erfüllung neu terminiert.

Der Stellplatz muss ebenfalls leer und gefegt sein. Evtl. Ölflecke sind fachgerecht zu entfernen.

Hausverwaltung Hempler