

WOHNUNGSÜBERGABEPROTOKOLL – CHECKLISTE FÜR DIE WOHNUNGSÜBERGABE

Wir empfehlen sowohl Vermieter als auch Mieter **ein Wohnungsübergabeprotokoll** bei der Anmietung als auch bei der Rückgabe einer Wohnung **anzufertigen**. Eine Wohnungsübergabe sollte schriftlich dokumentiert werden. In einem Wohnungsübergabeprotokoll wird detailliert festgehalten, in welchem Zustand die Wohnung übergeben bzw. übernommen wird. Das beidseitig unterfertigte Protokoll einer Wohnungsübernahme und -rückgabe ist ein Dokument, **beugt Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter bei dem Auszug vor** und hat im Streitfall **vor Gericht Beweiskraft**.

Werbung in eigener Sache:

Wir bieten Privatpersonen, die beabsichtigen Ihre Wohnung zu vermieten, von dem kostenlosen Basis Vermietungsservice bis zum erweiterten Mehrwert Vermietungsservice unterschiedliche Dienstleistungen. Immobilienmakler DI Brehm vermittelt mit hohem Fachwissen Ihre Wohnung. Persönliche und kompetente Beratung mit langjähriger Berufserfahrung und ausgezeichneten Kenntnissen am Wiener Immobilienmarkt.

Schreiben Sie uns eine E-Mail an office@brehm.at oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an [0664 / 544 58 78](tel:06645445878)

Vor dem Einzug sollte die Wohnung gemeinsam mit dem Vermieter bzw. der beauftragten Hausverwaltung begangen und folgende Dinge genau und nachvollziehbar im Wohnungsübergabeprotokoll dokumentiert werden, um Missverständnissen beim Auszug vorzubeugen:

- Datum und Uhrzeit der Wohnungsübergabe / Wohnungsübernahme
- der allgemeine Renovierungszustand der Immobilie
- Alle Räume bzw. deren Mängel sollten im Protokoll einzeln angeführt werden, um Unklarheiten zu vermeiden.
- Sind Fliesen angebohrt. Gibt es gesprungene Fliesen?
- Ist die Silikonfuge im Duschbereich bzw. bei der Badewanne in Ordnung?
- Auflistung aller Einrichtungsgegenstände (Zustand (Neu, neuwertig, gebraucht sollten notiert werden.)



- Probieren Sie die Elektronischen Küchengeräte wie Herd, Kochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank (Licht), Geschirrspüler gleich oder zeitnah aus
- Zustand der Oberflächen (Boden, Wände etc.) Festhalten von Verfärbungen und tiefen Kratzern
- Zustand und Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen und Schlössern
- Ablesen von Zählerständen (Strom, Gas bzw. falls vorhanden sonstige Wärmeablesezähler)
- Anzahl der übergebenen Schlüssel und Funktionen der Schlüssel
- Das Protokoll sollte unbedingt vom Mieter und Vermieter unterzeichnet werden.
- Falls Zeugen anwesend sind, sollten diese im Protokoll angeführt werden und dieses ebenfalls unterzeichnen.

Aus der Praxis wissen wir: Nicht immer werden Wohnungen von Hausverwaltungen oder Vermietern beim Einzug persönlich übergeben. Manchmal bekommt der Mieter auch nur die Schlüssel. Hier empfehlen wir Mietern folgende Vorgangsweise: Sobald Sie den Schlüssel von der Wohnung haben erstellen Sie selbst ein Wohnungsübernahmeprotokoll und halten schriftlich und vor allem per Foto allfällige Schäden und besondere Abnützungen fest. WICHTIG lassen Sie dieses Protokoll und die dazugehörigen Fotos zeitnah der Hausverwaltung bzw. dem Vermieter z.B. per E-Mail zukommen und ersuchen Sie um diesbezügliche Empfangsbestätigung. Nicht jede Abnutzung oder kleiner Schaden (z.B. gesprungene Fliesen) muss vom Vermieter in Ordnung gebracht werden, aber es sollte dokumentiert werden, dass diese Abnützungen und Schäden bei Einzug schon vorhanden waren. Damit vermeiden Sie, wenn Sie wieder einmal ausziehen, dass die Hausverwaltung oder der Vermieter Ihnen wegen diesen Schäden anlastet und dann einen Teil der Kautions einbehält.

Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen oder Ihre Wohnung vermieten wollen und einen vertrauenswürdigen, seriösen und kompetenten Immobilienmakler in Wien suchen, freut sich Immobilienmakler und Baumeister DI Brehm über Ihre Anfrage.

Schreiben Sie uns eine E-Mail an office@brehm.at oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an [0664 / 544 58 78](tel:06645445878)

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Sie sparen Sie sich jede Menge Zeit, Ärger und Kosten, erhalten wertvolle Vermietungstipps und reduzieren nebenbei Ihre Leerstandskosten, da Sie in zeitnah einen guten Mieter präsentiert bekommen



Was ist beim Auszug zu beachten – Wohnungsübergabeprotokoll nicht vergessen?

Beim Auszug ist es empfehlenswert, die Wohnung gemeinsam mit dem Vermieter bzw. der beauftragten Hausverwaltung erneut zu begehen und ein Übergabe-/Wohnungsrücknahmeprotokoll anzufertigen, welches die oben angeführten Gesichtspunkte ebenfalls beinhaltet. Das bereits bestehende Protokoll, welches beim Einzug angefertigt wurde, hilft Ihnen einzuschätzen, welche Mängel bzw. Abnutzungen bereits beim Einzug vorhanden waren und welche während der Mietzeit entstanden sind.

Die Wohnung sollte beim Auszug sauber und besenrein (= frei von beweglichen Gegenständen) zurückgegeben werden.

Was ist unter normaler Abnutzung zu verstehen?

Eine Wohnung ist so zurückzugeben wie sie übernommen wurde. Abnutzungen, die mit einem normalen Wohnverhalten zusammenhängen und überall auftreten, müssen vom Vermieter akzeptiert werden, sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden.

Schäden bei Wohnungsrückgabe – Festhalten im Wohnungsübergabeprotokoll

Größere Wasserflecke am Fußboden, größere Kratzspuren bzw. Furchen am Parkett, fehlende Sesselleisten, kaputte Fliesen etc., die bei der Anmietung noch nicht vorhanden waren, gehen im Regelfall über die gewöhnliche Abnutzung hinaus.

Wir empfehlen, solche Schäden vor der Wohnungsrückgabe zu beseitigen.

Betreffend kleinerer (Dübel-) Löcher in der Wand und Löcher in Fliesen gibt es immer wieder Meinungsverschiedenheiten zwischen Mieter und Vermieter, die zum Teil auch vor Gericht landen. Da in der Rechtsprechung immer auf den Einzelfall Bezug genommen wird, kann hier keine konkrete Aussage dazu getroffen werden, welche Löcher über die übliche Abnutzung hinaus gehen.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

Die nach Demontage von Küchenkästchen oder anderen Regalen zurückgelassenen Bohrlöchern in nicht verflieserter Wand gelten als gewöhnliche Abnutzung. Doch 110 Dübellöcher in zwei Zimmern gehen über die gewöhnliche Abnutzung hinaus.

Aus unserer Erfahrung heraus raten wir, im Vorfeld der Wohnungsrückstellung mit dem Vermieter/ der Vermieterin abzustimmen wie die Wohnung zurückgestellt werden soll und ob es sich im konkreten Fall um normale oder übermäßige Abnutzung handelt, um



späteren Auseinandersetzungen vorzubeugen. Und fertigen Sie ein Wohnungsübergabeprotokoll an.

Ausmalen

Nach aktueller Rechtsprechung ist die Vereinbarung einer rechtswirksamen Ausmalverpflichtung im Mietvertrag schwer durchzusetzen. Aber auch hier kommt es auf den konkreten Einzelfall an.

Die Ausmalpflicht kann rechtswirksam vereinbart werden, indem der Mietvertrag gemeinsam mit dem Vermieter / der Vermieterin aufgesetzt wurde und man sich dabei darauf geeinigt hat, die Wohnung bei Auszug auszumalen.

Sollte im Mietvertrag diesbezüglich nichts vereinbart worden sein, trifft eine Ausmalpflicht nur dann zu, wenn die Wände über eine normale Abnutzung hinaus in Anspruch genommen wurden bzw. eine kräftige Farbe anstatt herkömmlicher Nuancen gewählt wurde.

Laut Arbeiterkammer Wien ist nach aktueller Rechtsprechung die Vereinbarung ungültig, wenn diese auf einem vorformulierten Vertrag („Vertragsformular“) des Vermieters getroffen wurde und dem Mieter die Ausmalpflicht gewissermaßen aufgedrängt wurde. Denn oft stimmen potentielle Mieter oder Mieterinnen den vorformulierten Vertragsbedingungen zu, um die Wohnung zu bekommen.

Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen oder Ihre Wohnung vermieten wollen und einen vertrauenswürdigen, seriösen und kompetenten Immobilienmakler in Wien suchen, freut sich Immobilienmakler und Baumeister DI Brehm über Ihre Anfrage.

Schreiben Sie uns eine E-Mail an office@brehm.at oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an [0664 / 544 58 78](tel:06645445878)