

IMMOBILIEN-KOLUMNE 17/2013

Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Wohnungsabnahme und Übergabe - das leidige Thema

Nur mit Übergabeprotokoll sollte eine Wohnung angemietet werden und beim Auszug sollte man sich die Zeit nehmen ein ausführliches Protokoll anzufertigen, so der der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeauftragter Südostoberbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG.

Gerade beim Auszug gibt es immer wieder Streitigkeiten, wie der Mieter die Wohnung zu übergeben hat. Eigentlich ist dies ganz einfach: So wie er sie bekommen hat, sollte er sie auch zurückgeben. Aber wer hat den großen Kratzer in der Badewanne verursacht? Der Mieter behauptet, der war schon. Der Vermieter ist sich sicher, dass dieser Kratzer vom Mieter zu vertreten ist.

Nun ist guter Rat teuer und beide Parteien suchen ihre Interessensverbände (Mieterverein bzw. Haus- und Grundbesitzerverein) oder ihre Rechtsanwälte auf. Nun muss man Zeugen finden, die bestätigen können, wie der Zustand vorher war. Dies endet oft im langwierigen Streit, was nicht sein muss, wenn man bei der Wohnungsübergabe strikt beachtet, ein Protokoll anzufertigen.

Dieses Protokoll ist ein sogenanntes Zustandsprotokoll, in dem der aktuelle Zustand festgehalten wird. Auch die Anfertigung von Fotos ist hierbei sehr sinnvoll. Mit den Unterschriften wird daher nur der Zustand bestätigt. Es wird von beiden Seiten erstellt und von beiden Parteien unterschrieben. Es ist kein Schuldanerkenntnis in irgendeiner Form, da die Wertung, wer für was verantwortlich ist, gegebenenfalls dem Gericht obliegt. Es dient zur Beweissicherung.

Wie soll ein Protokoll aussehen? Am besten wird jedes Zimmer einzeln begutachtet und man sieht sich gemeinsam die Fenster, Wände, Böden, Decken usw. an. Auch sollten Löcher oder Kratzer genau festgehalten werden. Und zum Schluss sollte man auch den Stromzähler, Wasserzähler und ggf. auch die Heizkostenzähler ablesen oder ablesen lassen. Es sollte auch festgehalten werden, welche und wie viele Schlüssel übergeben werden.

Viele dieser Arbeiten können Sie sich von einem Profi erledigen lassen, wenn Sie einen Makler oder eine Hausverwaltung Ihres Vertrauens einschalten.