

## Checkliste für die Wohnungsabnahme – Häufige Fragen

Nach Ihrem Auszug steht noch ein wichtiger gemeinsamer Termin an: die Wohnungsabnahme. Damit Sie für diesen Termin gut gerüstet sind, erhalten Sie hier einige wichtige Informationen und Tipps: 17 Hinweise für eine reibungslose Wohnungsabnahme.

### VERTRAGLICHE REGELUNGEN

1. Nehmen Sie den Dauernutzungsvertrag ggf. Mietvertrag, Genehmigungen, Vereinbarungen und Ihr damaliges Übergabeprotokoll mit zu Vorbesichtigungs- bzw. Abnahmetermin.
2. Nehmen Sie vor einer Wohnungsabnahme Kontakt mit der Genossenschaft auf, wenn Sie Fragen haben. Ein Gespräch vorab kann für eine ordnungsgemäße Wohnungsabnahme hilfreich sein. Hierbei kann ggf. ein Vorbesichtigungstermin durch einen Techniker bzw. Bestandsbetreuer der Genossenschaft behilflich sein, um etwaige Fragen zu klären. Bei dieser Besichtigung durch den Vermieter können ggf. nicht alle Mängel und Schäden, auf Grund der vorhandenen Möblierung bei Vorabnahme, festgestellt werden.

### WOHNUNG/GÄRTEN/AUßENANLAGEN

3. Natürlich müssen alle persönlichen Gegenstände, die Sie in die Wohnung gebracht haben, bei der Wohnungsabnahme aus der Wohnung entfernt sein. Ist noch Besitz, der Ihnen gehört, in der Wohnung vorhanden, kann die Genossenschaft die Wohnung auf Ihre Kosten räumen lassen. Ist die Wohnung nicht vollständig geräumt, ist eine Abnahme gefährdet bzw. entstehen weitere Kosten. Eine Abnahme kann erst erfolgen, wenn die Mietsache vollständig - einschließlich evtl. mitgemieteter Keller- und Bodenräume - geräumt ist.
4. Die Wohnung muss in einem sauberen Zustand und besenrein übergeben werden. Dazu gehört, dass grober Dreck beseitigt ist. Eine besenreine Rückgabe bedeutet, dass die Räume der Wohnung nach Auszug gut gekehrt zu verlassen sind, d.h. glatte Böden sind zu fegen, vorhandener Teppichboden ist mit einem Staubsauger zu reinigen oder es sind Spinnweben zu entfernen. Je nach Nutzung der Wohnung können jedoch stark schmutzige, schmierige oder verkalkte Flächen vorhanden sein.

Dazu gehören beispielsweise Wand- und Bodenflächen im Arbeitsbereich der Küche, die mit Fett oder Spuren aus der Zubereitung von Essen überzogen sind. Im Bad sind es regelmäßig Fliesen, Becken, Wanne oder Armaturen, die mit einer zum Teil auffälligen Kalkschicht behaftet sind. Diese Verunreinigungen stellen grobe Verschmutzungen dar und müssen vom ausziehenden Mieter entfernt werden. Fenster hingegen sind grundsätzlich nicht zu putzen, es sei denn, darauf befinden sich grobe Verschmutzungen wie etwa Rückstände von Aufklebern.

5. Gerade nach einer langen Mietzeit ist es völlig normal, dass die Wohnung Abnutzungserscheinungen aufweist. Allerdings gilt dies nicht für Schäden, die Sie als Mieter verursacht haben und die nicht zu den normalen Abnutzungserscheinungen gehören. Prüfen Sie als Nutzer die Notwendigkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen, sofern Sie mietvertraglich die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernommen haben, müssen diese fachgerecht erfolgen.

Nicht nur eine Frage des Geschmacks ist die Farbe der Wände. Raufasertapeten können gestrichen werden, Muster- oder Textiltapeten müssen entfernt und neue z.B. Raufaser geklebt werden. Dübellöcher müssen vorab verschlossen werden. Anstriche müssen deckend, gleichmäßig und in einem hellen, neutralen Farbton sein, wie z.B. weiß, altweiß, hellbeige. Bunte bzw. grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden.

6. Achten Sie auf Sprünge, tiefe Kratzer oder Emaille-Absplitterungen an den sanitären Einrichtungen in Küche, Bad und WC, die über den normalen Gebrauch hinausgehen.
7. In der Wohnung sind Einbaumöbel (als Vertragsbestandteil des Dauernutzungsvertrages) vorhanden? Machen Sie Angaben zum Zustand (Schäden, übervertragsgemäße Abnutzung). Prüfen Sie, ob alles vollständig ist und ob beispielsweise Schäden an Bodenbeläge bzw. geflieste Fußböden bestehen.
8. Prüfen Sie alle beweglichen Teile wie Fenstergriffe, Wasserhähne, Toilettenspülungen, Rollladengurte oder Türschlösser. Kontrollieren Sie Fußleisten auf Schäden bzw. auf fehlende Abschlussleisten.

9. Haben Sie unnötigerweise die Badfliesen angebohrt? Verschließen Sie vorhandene Löcher sach- und fachgerecht.
10. Natürlich müssen Sie der Genossenschaft sämtliche Schlüssel, auch privat erworbene Schlüssel, zurückgeben. Notieren Sie fehlende Schlüssel oder durch Sie ausgetauschte Schlösser.
11. Häufiger wurde auch baulich etwas an einer Wohnung verändert (Einbauschränke, Trennwände, Badarmaturen, Fußbodenbeläge, Deckenverkleidung).

Anbauten oder Umbauten in der Mietwohnung wie z.B. Auslegware, Linoleum, Wand- und Deckenverkleidungen, Gardinenstangen und Griffe sind aus allen Räumen ganzflächig zu entfernen. Etwaige Klebereste einer Auslegware sind restlos zu entfernen. Weiterhin sind Reibputz in der Wohnung zu entfernen und fachgerecht zu glätten, Unterhangdecken mit Lichtspots zu beseitigen, selbst errichtete Lärmschutzwände zum Nachbarn zu entfernen sowie ggf. verklebte Auslegware auf den Treppenstufen und Treppenwangen rückstandslos zu beseitigen.

Der Nutzer muss die Wohnung bei Auszug in dem Zustand zurückgeben, in dem sie sich bei Vertragsbeginn befand. Normale Abnutzungen gehen dabei zu Lasten des Vermieters. Dazu gehören zum Beispiel kleinere Löcher in der Wand, die durch das Einschlagen von Nägeln entstehen. An- und Umbauten dagegen stellen bauliche Veränderungen dar. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass Sie das Wesen der Wohnung selbst verändern und schwer wieder zu beseitigen sind. Beispiele hierfür sind die Errichtung von neuen Wänden, die Verfliesung von Wänden oder Böden oder Mauerdurchbrüche. Ist ein Haus zudem denkmalgeschützt, kann es sein, dass ein solcher Einbau überhaupt nicht erlaubt ist (Außenrollläden, Dachbodenausbau).

Grundsätzlich gilt, dass ein Nutzer, der einen Um- oder Anbau vornehmen will, dafür die Zustimmung seines Vermieters einholen muss. Weil der Nutzer verpflichtet ist, die Wohnung im ursprünglichen Zustand wieder zurückzugeben, muss dieser die An- oder Umbauten (in Abhängigkeit von vorhandenen Genehmigungen) entfernen – auf eigene Kosten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, muss er Schadensersatz leisten, dessen Höhe sich nach den erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung und eventuell eingetretenen Werteinbußen bemisst. Aber auch bei Umbauten, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgten, kann sich bei Beendigung des

Mietverhältnisses eine Verpflichtung des Nutzers zum Rückbau ergeben. Denn die Zustimmung des Vermieters bezieht sich grundsätzlich nur auf die Duldung für die Dauer des Dauernutzungsverhältnisses.

12. Das Gleiche gilt auch für den Außen- und Gartenbereich (falls vorhanden), der unentgeltlich mitvermietet wurde. Private Terrassenüberdachungen, Terrassenböden oder Gartenhäuser und Schuppen sind sach- und fachgerecht zum Abnahmetermin zu entfernen. Vor Wohnungsabnahme führen Sie bitte – falls ein Garten vorhanden ist - einen Rasenschnitt durch. Fundamente von Gartenhäusern und Schuppen sind ersatzlos zu beseitigen, Palisaden und Sichtschutzzäune oder Koniferen zum Nachbargrundstück sind ebenfalls zu beseitigen.
13. Vergessen Sie nicht den Balkon oder die Terrasse bzw. Keller- oder Abstellräume, die Garage oder den mitvermieteten Garten zu Beräumen und ggf. Bäume und Sträucher zu entfernen bzw. zu beschneiden (Verweis auf jeweils gültige Haus- und Gartenordnung der Genossenschaft). Bitte beseitigen Sie auch Gartenteichanlagen und verfüllen Sie die Grube mit Mutterboden.

### **ABMELDUNG/UMMELDUNG/SONSTIGES**

14. Beachten Sie, die Zählerstände festzuhalten (Gas, Strom, Wasser) und ggf. beim jeweiligen Versorger rechtzeitig abzumelden. Dies sollte jedoch frühestens zum Wohnungsabnahmetermin der Genossenschaft geschehen. Auf dieser Grundlage wird später die Endabrechnung erstellt. Das gleiche gilt für die amtliche Ummeldung Ihres Wohnsitzes oder die Beendigung eines möglichen Dauerauftrages. Wer umzieht, ist verpflichtet, dies dem Einwohnermeldeamt mitzuteilen. Entfernen Sie bitte auch private Namens- bzw. Klingelschilder sowie private Vorhängeschlösser (Dachboden, Keller, Garage).
15. Bitte teilen Sie uns Ihre neue Postanschrift und Telefonnummer mit, unter der wir Sie nach Ihrem Auszug aus der bisherigen Wohnung erreichen können (z.B. für Mitgliedschaft, Betriebskostenabrechnung). Insofern auch die Mitgliedschaft oder Teile der Genossenschaftsanteile gekündigt worden sind, bitten wir um Angabe Ihrer Kontodaten.

**16.** Nicht mehr benötigte Haushaltsgegenstände und Möbel sollten vor dem Umzug aussortiert werden. Bei Städten und Gemeinden können häufig kostenlose Sperrmülltermine vereinbart werden (Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg). Alternativ können die Altlasten auf einem Wertstoffhof entsorgt werden. Eine Reihe von Ummeldungen, Kündigungen und Beauftragungen sind bei einem Umzug erforderlich. Wir haben Ihnen nachfolgend Beispiele angefügt:

- Private Haftpflichtversicherungen, Hausratversicherung
- Nachsendeauftrag
- private Telefon- und Kabelanbieter
- Fahrzeugpapiere, Zeitschriften und Abo-Sendungen
- externe Dienstleister (Pflegedienst, Notruf, Reinigungshilfen etc.)

Zusätzlich sollte die neue Anschrift allen relevanten Institutionen mitgeteilt werden. Dazu zählen der Arbeitgeber oder die Arbeitsagentur, Banken und Krankenkassen sowie Versandhäuser. Rundfunkteilnehmer müssen ihre Adressänderung auch dem Beitragsservice von ARD, ZDF und Deutschlandradio mitteilen.

Bitte beachten Sie auch das Bundesmeldegesetz: Ab 1. November 2015 gilt bundesweit ein einheitliches Meldegesetz. Wer künftig den Wohnort wechselt, wird durch das neue Gesetz verpflichtet, seinen Wohnortwechsel innerhalb von zwei Wochen bei der zuständigen Meldebehörde anzuzeigen.

**17.** Unsere abschließende Bitte geht dahin, dass Sie nach Abschluss der Umzugsarbeiten die in diesem Zusammenhang entstandenen Treppenhausverunreinigungen sowie Schäden fachgerecht beseitigen und im Zuge eines Umzuges Rücksicht auf die unmittelbare Nachbarschaft nehmen.

*Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute.*