

Umzugsirrtümer

Wohnungsübergabe	.....	3
Schönheitsreparaturen	.....	5
Strom und Gas	.....	7
Haftung bei Umzugsschäden	.....	9
Maklerprovision	.....	11

IMMOBILIEN

SCOUT 24

Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien

Unbeliebt, aber wichtig: Die Wohnungsrückgabe

Wer umzieht, lebt in Gedanken meist schon im neuen Zuhause. Die Übergabe der alten Wohnung an den Vermieter ist ein lästiger, aber wichtiger Termin. Hier kommt es auf Genauigkeit an, um mögliche Ansprüche auf Schadenersatz zu klären.



Der lästige Termin nach dem Umzug

Niemand hat Lust, nach dem Umzug zurückzublicken. Doch die Übergabe der alten Wohnung an den Vermieter ist ein kritischer Termin. Am dessen Ende sollte man ein vollständiges und aussagekräftiges Übergabeprotokoll mit ins neue Zuhause nehmen. Denn: Bis zu sechs Monate nach Vertragsende kann der Vermieter Ansprüche auf Schadenersatz geltend machen. Deshalb kommt es bei der Rückgabe darauf an, den Zustand der Wohnung präzise festzuhalten und zu klären, wer für welche Schäden aufkommt.

Der richtige Zeitpunkt

Am Ende der Mietzeit muss der Mieter die Wohnung und alle Nebenräume leer räumen und reinigen. Von ihm vorgenommene Einbauten wie Leuchten, Vorhangstangen oder Laminat muss er entfernen. Ob man als Mieter auch für Renovierungsarbeiten zuständig ist, steht im Abschnitt über Schönheitsreparaturen des Mietvertrags. Hier lohnt sich ein genauer Blick, denn viele Mietverträge enthalten ungültige Klauseln. Der richtige Zeitpunkt für die Rückgabe der Wohnung an den Vermieter ist dann, wenn alles geräumt, geputzt und erledigt ist.

Wichtiger Beleg: das Übergabeprotokoll

Aus dem Übergabeprotokoll muss klar hervorgehen, in welchem Zustand der Mieter die Wohnung zurückgegeben hat. Dazu gehört es auch, alle Mängel zu notieren. Der Rundgang mit dem Vermieter sollte auch in Abstellräume, den Keller, auf die Terrasse oder den Balkon führen. Neben Mängeln wie verkalkten Armaturen oder Löchern im Fußboden gehören auch die Zählerstände für Wasser, Strom und Gas ins Protokoll. Noch ein wichtiger Punkt auf der Liste sind alle abgegebenen Schlüssel. Mit Datum und den Unterschriften von Mieter und Vermieter wird das Übergabeprotokoll als Beleg für den Zustand der Wohnung rechtswirksam. Für Schäden, die nicht darin stehen, kann der Vermieter seinen Mieter später nicht mehr verantwortlich machen.

Protokoll muss sein – notfalls auch ohne Vermieter

Falls der Vermieter kein Interesse an einer persönlichen Wohnungsübergabe hat, sollte der Mieter trotzdem ein Übergabeprotokoll anfertigen. Mit Fotos von allen Räumen und der Unterschrift eines Zeugen kann er sich so gegen böse Überraschungen absichern. Wenn zum Beispiel der Vermieter später noch Schäden findet, gilt das Protokoll als Beleg dafür, dass der Mieter sie nicht verursacht hat. Formulare zum Download gibt es auf [ImmobilienScout24.de](https://www.immobilienscout24.de).

Für diese Mängel muss der Vermieter selbst aufkommen

Als Mieter muss man nur die Schäden beseitigen, die man selbst verursacht hat. Was vor dem Einzug kaputt war, braucht der Mieter nicht zu reparieren – vorausgesetzt, er kann es belegen. Auch für bauliche Mängel wie Risse in der Wand und die üblichen Abnutzungserscheinungen ist der Vermieter zuständig. Hier gibt es allerdings viele Streitfälle. Normale Gebrauchsspuren im Parkett sind zum Beispiel Sache des Vermieters. Tiefe Kratzspuren oder Abdrücke von Pfennigabsätzen dagegen muss der Mieter auf seine Kosten reparieren.

Vor der Renovierung den Mietvertrag checken

Auf der Rangliste unbeliebter Arbeiten steht das Renovieren der alten Wohnung beim Auszug ganz weit oben. Welche Schönheitsreparaturen man als Mieter tatsächlich erledigen muss, lesen Sie hier.



Schönheitsreparaturen sind Vertragsache

In der Theorie ist es ganz einfach: Um Schönheitsreparaturen in einer Mietwohnung muss sich der Vermieter kümmern. Trotzdem streiten sich Mieter und Vermieter immer wieder über Handwerkerrechnungen, bunte Wände oder Kratzer im Parkett. Denn: Unter bestimmten Voraussetzungen darf der Wohnungseigentümer im Mietvertrag festlegen, dass der Mieter renoviert. Welche Forderungen und Fristen in der Schönheitsreparaturklausel gelten, hängt von einzelnen Formulierungen ab. Deshalb lohnt es sich, diese Klausel im Mietvertrag genau zu prüfen. Hat der Vermieter einen Fehler gemacht, ist sie ungültig, und der Mieter muss nichts renovieren.

Was zu den Schönheitsreparaturen gehört

Unter Schönheitsreparaturen fallen die Renovierungsarbeiten, die in jeder normal genutzten Wohnung nach ein paar Jahren anstehen: Wände und Decken müssen neu tapeziert, angestrichen oder gekalkt werden. Auch ein frischer Anstrich für Heizkörper und -rohre, Innentüren sowie die Innenseiten von Fenstern und Außentüren gehört zu den Arbeiten, die der Mieter bei einer gültigen Schönheitsreparaturklausel erledigen muss. Ob er die Renovierung selbst übernimmt oder einen Handwerker beauftragt, bleibt dem Mieter überlassen – der Vermieter darf nicht verlangen, dass ein Fachmann beigezogen wird. Das Ergebnis muss laut § 243 BGB "fachgerecht in mittlerer Art und Güte" sein. Um aufwendige Renovierungen wie das Abschleifen und Versiegeln von Parkett oder das Verlegen neuer Teppichböden muss sich der Mieter gar nicht kümmern.

Helle Wände sind Pflicht

Ärger gibt es immer wieder bei Wandfarben. Knallgrün, Grellpink oder Schockrot gehen nicht: Wer auszieht, muss Wände und Decken in hellen, neutralen Farben hinterlassen. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom November 2013 entschieden. Wenn sich der Mieter nicht daran hält und die Wohnung mit auffällig gestalteten Wänden zurückgibt, macht er sich schadenersatzpflichtig. Er muss also die Kosten für den Maler übernehmen. Das gilt sogar dann, wenn die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag falsch formuliert und damit ungültig ist. Nur wenn der Mieter – etwa mit dem Übergabeprotokoll – belegen kann, dass die Wände schon bei seinem Einzug ähnlich bunt waren, braucht er sie nicht hell zu streichen. Weiße Wände darf kein Vermieter mehr verlangen. Wenn das in der Zusatzklausel steht, wird sie komplett hinfällig.

Wann und wie oft Mieter renovieren müssen

Feste Fristen für Renovierungsarbeiten stehen in vielen Mietverträgen, sind aber strittig. Wenn der Mietvertrag vorschreibt, wie oft die Wände gestrichen werden sollen, muss die objektive Notwendigkeit dieser Arbeiten berücksichtigt sein. Hier wird es rechtlich kompliziert. Steht zum Beispiel im Vertrag, "Malerarbeiten müssen alle fünf Jahre erledigt werden", ist diese Klausel ungültig. Mit verallgemeinernden Zusätzen wie "grundsätzlich" oder "in der Regel" können solche Fristen aber vor Gericht bestehen. Wenn der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfrist auszieht, muss er sich nicht um die Renovierung kümmern – es sei denn, seine Beteiligung daran ist in einer weiteren Zusatzklausel festgeschrieben.

Strom und Gas für das neue Zuhause

Für viele Strom- und Gaskunden lohnt es sich, beim Umzug den Anbieter zu wechseln. Wie das geht und worauf es dabei ankommt, lesen Sie hier.



In der neuen Wohnung wird es nicht dunkel

Ein Umzug ist der perfekte Anlass für einen Neubeginn – das gilt auch für die Wahl des Strom- und Gasanbieters im neuen Zuhause. Da zum Wohnungswechsel sowieso Formalitäten anstehen, kann man auch gleich einen kritischen Blick in die Verträge der Energieversorger werfen. Die Preise und Tarifbedingungen für die Strom- und Gaslieferung ändern sich laufend, und in vielen Fällen lohnt sich ein neuer Lieferant.

Plötzlich ganz ohne Strom dazustehen – das kann nicht passieren, weil es einen gesetzlichen Anspruch auf Energieversorgung gibt. Wer den Anbieter nicht wechselt, wird automatisch Kunde beim regionalen Grundversorger. Sind Ihnen dessen Preise zu hoch, können Sie auch nachträglich einfach wechseln: Es gilt meist eine kurze Kündigungsfrist von nur zwei Wochen.

Beim Umzug den Energieversorger wechseln

Gut zwei Monate vor dem Umzugstermin ist der beste Zeitpunkt, einen neuen Stromliefervertrag abzuschließen. Den alten Vertrag muss man beim Wechsel kündigen. Häufig übernimmt das der neue Energieversorger im Auftrag des Kunden. Am Umzugstag müssen dann Zählerstand und Zählernummer in der alten Wohnung notiert und dem bisherigen Stromanbieter mitgeteilt werden. Der neue Anbieter braucht den Zählerstand und die Zählernummer der neuen Wohnung.

Sonderverträge und Umzug mit dem bisherigen Versorger

Eine andere Möglichkeit ist ein neuer Vertrag mit dem Grundversorger. Sonderverträge bieten günstigere Preise. Der Nachteil sind meist längere Laufzeiten, an die man als Kunde gebunden ist. Die Verbraucherzentralen empfehlen, Verträge mit maximal einem Jahr Laufzeit und einem Monat Kündigungsfrist abzuschließen. So lässt sich schnell auf Preisveränderungen reagieren.

Wenn der bisherige Stromanbieter auch an den neuen Wohnort liefert, kann man als zufriedener Kunde auch mit dem alten Vertrag umziehen. In diesem Fall braucht der Versorger einige Wochen vor dem Umzug die neue Adresse, die neue Zählernummer und das geplante Umzugsdatum. Kann der alte Anbieter am neuem Wohnort keinen Strom liefern, lässt sich auch ein Sondervertrag mit längerer Laufzeit zum Umzugstermin kurzfristig kündigen.

Schwieriger ist der Wechsel zu einem neuen Gasanbieter. In der Regel hat der Vermieter einen Gasliefervertrag abgeschlossen. Wer damit nicht zufrieden ist, kann seinen Vermieter schriftlich auffordern, den Gasversorger zu wechseln.

Stromtarife: preisgünstig oder nachhaltig

Beim Preisvergleich der Energieversorger helfen Tarifrechner im Internet. Vorsicht, hier beeinflussen Voreinstellungen oft das Ergebnis! Deshalb sollte man diese genau prüfen und Filter wegklicken. Nachteile für den Kunden sind oft im Kleingedruckten versteckt: Zum Beispiel behalten sich manche Anbieter Preiserhöhungen vor, verlangen Vorkasse oder binden Bonuszahlungen an eine bestimmte Vertragslaufzeit.

Verbraucherschützer empfehlen zertifizierte Ökostromanbieter. Hier sollte man als Verbraucher aufmerksam sein, denn auch die großen Energiekonzerne und ihre Tochterfirmen bieten Ökostrom-Tarife an, bauen aber zugleich die Stromproduktion aus Kohle- und Atomkraft aus. Wer Wert auf Nachhaltigkeit legt, wählt einen Anbieter, der ausschließlich Energie aus regenerativen Quellen gewinnt – und damit auch den Ausbau dieser Energiequellen fördert.

Umzug: Wer haftet für Schäden?

Beim Umzug ist die günstigste Variante nicht immer die Beste. Wenn wertvolle Gegenstände ins neue Zuhause transportiert werden sollen, bieten Umzugsprofis die nötige Sicherheit.



Den wertvollen Hausstand lieber in professionelle Hände geben

Das Klavier, das lederne Designersofa oder der Luxus-Flachbildfernseher – beim Umzug gibt es meist einige Dinge zu transportieren, die einfach nicht kaputt gehen dürfen. Je größer und wertvoller der Hausstand ist, desto genauer sollte man sich vorher überlegen, wer ihn ins neue Zuhause bringt und im schlimmsten Fall für Schäden aufkommt. Schon aus diesem Grund ist es nicht immer die beste Lösung, den Umzug in Eigenregie mit ein paar Freunden zu organisieren.

Missgeschick? Umzugsprofis haften für Schäden

Der Umzugsservice einer guten Möbelspedition kostet zwar mehr als der Freundschaftsdienst, doch im Schadensfall sind die Profis schließlich doch günstiger. Denn: Seriöse Umzugsspeditionen übernehmen die Haftung für Schäden beim Umzug. Wenn der Kumpel das wertvolle Klavier fallen lässt, kann das zur Belastungsprobe für die Freundschaft werden. Im ungünstigsten Fall kommt niemand für den Schaden auf. Passiert dasselbe einem Mitarbeiter der Umzugsspedition, zahlt der Dienstleister für den Schaden und ersetzt den Zeitwert. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um einen seriösen Anbieter handelt.

Vorsicht bei Selbstbeteiligungsklauseln

Wer einen guten Dienstleister für den Umzug sucht, ist bei Mitgliedern des Bundesverbandes Möbelspedition und Logistik (AMÖ) auf der sicheren Seite. Diese erkennt man leicht am Logo, einem Känguru auf Rädern mit einem Schrank im Beutel. Vorsicht ist stattdessen bei Billiganbietern geboten, die nur eine Handynummer angeben oder mit unverständlichen Geschäftsbedingungen und Haftungsbestimmungen Verwirrung stiften. Vertragsklauseln mit einer Selbstbeteiligung des Kunden bei einem Schaden sind auf keinen Fall akzeptabel. Bei der Auswahl des Anbieters sollte man sich informieren, ob das Unternehmen für alle Schäden haftet und sich erkundigen, wo die Spedition versichert ist. Der Sitz der Versicherung sollte unbedingt in Deutschland sein. So erspart man sich komplizierten Schriftverkehr mit dem Ausland.

Wer selbst packt, muss auch selbst haften

Wenn Umzugsgut verloren geht oder beschädigt wird, haftet die Spedition mit maximal 620 Euro pro Kubikmeter. Allerdings nur, wenn die Mitarbeiter nachweislich schuld sind. Schwierig wird es, wenn zum Beispiel das Porzellan in der selbst gepackten Kiste zu Bruch geht. Wurde es nicht von der Möbelspedition verpackt, wird diese im Schadensfall auch nicht für die Haftung aufkommen.

Bestimmte Güter sind von der Haftung ausgeschlossen. Dazu gehören zum Beispiel

- > Tiere
- > Pflanzen
- > Alles, was nicht von der Spedition selbst verpackt wurde
- > Bereits beschädigtes und deshalb extrem empfindliches Umzugsgut
- > Gegenstände, die für die Raumverhältnisse an der Ladestelle oder am Umzugsziel zu groß oder zu schwer sind
- > Wertgegenstände wie Edelmetalle, Juwelen, Edelsteine, Geld, Briefmarken Briefmarken, Münzen, Wertpapiere oder Urkunden

Bei besonders wertvollem Umzugsgut ist eine zusätzliche Umzugstransportversicherung ratsam. Damit lässt sich zumindest der materielle Wert von kostbaren Dingen beim Umzug absichern.

Die Maklerprovision wird vom Mieter gezahlt

Richtig ist: Ab dem 01. Juni 2015 muss die Partei zahlen, die den Makler beauftragt hat. In der Regel ist das der Vermieter.



Die ideale Lage, die perfekte Größe und tolle Bilder von schönen Räumen: Wenn man beim Stöbern in den Wohnungsanzeigen plötzlich genau das Richtige vor Augen hat, springt das Kopfkino an und liefert Fantasien vom Leben im neuen Zuhause. Doch ein Blick auf die Kontaktdaten trübt die Freude in vielen Fällen – wenn ein Makler als Ansprechpartner genannt wird. Dann läuft im Kopfkino ein ganz anderer Film: Man sieht sich mit vielen anderen Mietinteressenten beim Besichtigungstermin durch die Wohnung drängen, während der Makler nicht viel tut – und am Ende eine dicke Provision kassiert.

Bestellerprinzip: Wer beauftragt, muss auch zahlen

Früher hatten die Eigentümer leichtes Spiel bei der Suche nach einem neuen Mieter, da die Kosten für den Makler vom Mieter zu tragen waren. Ein neues Gesetz der Bundesregierung sorgt seit dem 01. Juni 2015 für Entlastung aufseiten der Mieterpartei. Das sogenannte Bestellerprinzip regelt, dass derjenige für den Makler zahlt, der diesen auch engagiert hat. Somit ändert sich die komplette Provisionspraxis, da der Auftrag an den Makler in aller Regel vom Vermieter ausgeht. Eine Weiterberechnung der Provision an den Mieter hat der Gesetzgeber ausgeschlossen.

Der Mieter muss die Maklercourtage nur noch entrichten, wenn dieser den Makler selbst bestellt hat. Höchstens zwei Monatsmieten plus 19 Prozent Mehrwertsteuer darf ein Makler für die erfolgreiche Vermittlung einer Mietwohnung oder eines -hauses verlangen. Basis für die Berechnung der Maklergebühr ist die monatliche Nettokaltmiete ohne Vorauszahlungen für Heizung oder Betriebskosten. Wenn die Kaltmiete für eine Wohnung also 700 Euro beträgt, kann der Makler insgesamt 1.666 Euro Provision in Rechnung stellen. Wer nachweisen kann, dass er aus beruflichen Gründen umgezogen ist, kann die Maklergebühren in der nächsten Steuererklärung als Umzugskosten absetzen.

So erkennt man einen seriösen Makler

Ein seriöser Makler hat eine feste Geschäftsadresse mit Telefonnummer, unter der er zu erreichen ist. Bei Vermittlern, die nur eine Handynummer angeben, ist Vorsicht geboten. Vorauszahlungen, die Erstattung von Fahrtkosten oder Auslagen sind verboten und unter seriösen Maklern tabu. Auch wenn ein Makler die Zahlung der Provision in bar verlangt oder keine Rechnung ausstellen will, arbeitet er nicht seriös. Entscheidend ist sein Fachwissen, das sich mit ein paar gezielten Fragen zur Hausgemeinschaft oder zum regionalen Wohnungsmarkt leicht auf die Probe stellen lässt. Bei der Besichtigung der Wohnung lässt ein seriöser Vermittler seinen Interessenten genug Zeit und zeigt ihnen alles, was zur Wohnung gehört. Er sollte außerdem aussagekräftige Unterlagen mit Fotos und allen wichtigen Daten zur Wohnung zur Verfügung stellen.