

# Checkliste für Auszug?

*Wir haben eine Wohnung langjährig vermietet. Nun muss der Mieter ausziehen und hat gekündigt. Worauf müssen wir als Eigentümer bei Abnahme der Wohnung achten? Gibt es so etwas wie eine Checkliste, auf die wir Eigentümer zurückgreifen können?*

Der Zustand der Wohnung bei Rückgabe richtet sich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag und zum anderen nach dem Gesetz. Sofern der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen vertraglich verpflichtet ist, kommt es noch auf die vertragliche Klausel an, da nach neuester Rechtsprechung (BGH) der Mieter nur die Schönheitsreparaturen durchführen muss, sofern in der Klausel keine „starren“ Renovierungsfristen vereinbart sind. Grundsätzlich muss die Wohnung besenrein und mit einem hellen Anstrich versehen sein. Diesbezüglich sollten Sie aber Ihren Mietvertrag von einem Fachanwalt für Mietrecht überprüfen lassen. Eine Checkliste gibt es von fast allen Fachverbänden der Wohnungswirtschaft, genannt „Wohnungsabnahmeprotokoll“. Sprechen Sie diesbezüglich einen ihnen bekannten Verband an.

*Unser Hausverwalter hat mehrfach gegen das Gebot der ordnungsgemäßen Verwaltung verstoßen. So hat er Zuschüsse für die Fassadensanierung unseres Mehrfamilienhauses nicht beantragt oder abgerufen. Kann die Eigentümergemeinschaft dem Verwalter rückwirkend die Entlastung für das Wirtschaftsjahr entziehen und ihn haftbar machen für die nicht geflossenen Zuschüsse?*

Die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2005 ist nicht rückgängig zu machen. Der Zuschuss ist je nach seiner Art auch noch nachträglich abrufbar, da die Gelder bereits genehmigt waren. Vielleicht ist die Gutschrift auch erst in 2006 auf dem Konto der Gemeinschaft gutgeschrieben worden? Sollte dies nicht der Fall sein, so hat die Gemeinschaft einen Schadenersatzanspruch gegen den Verwal-



Ralf Michels,  
([www.as-hausverwaltung.de](http://www.as-hausverwaltung.de))

ter: Entweder fasst die Gemeinschaft einen Mehrheitsbeschluss, dass sie Schadenersatz von dem Verwalter fordert. Oder falls dieser nicht zustande kommt, hat noch jeder Eigentümer einzeln die Möglichkeit, seinen Anteil direkt gegenüber dem Verwalter geltend zu machen. Da die Verwalterbestellung nach Ihren Angaben

zum 31. Dezember 2008 ausläuft, müsste eine Neuwahl erfolgen, für die eine einfache Mehrheit ausreicht. Sinnvoll wäre es, eine „Kommission“ zu bevollmächtigen, die Angebote von neuen Verwaltungsunternehmen einholt und die besten dann zur Neuwahl vorschlägt. Dadurch ergibt sich die Chance, auf einer außerordentlichen Versammlung zum 1. Januar 2009 ein neues Verwaltungsunternehmen zu bestellen.

*Ich wohne im 3. Geschoss zur Miete in einem Haus mit 16 Einheiten. Für Wartungskosten des Fahrstuhls werde ich mit 0,09 Anteilen von 5225,50 Euro belastet. Ist das zulässig? Welche Kosten muss ich übernehmen?*

Die Verteilung der Betriebskosten ergibt sich zum einen aus dem Mietvertrag und zum anderen aus dem Gesetz. Gesetzlich vereinbart ist, dass alle Kosten nach der Wohnfläche verteilt werden. Im Mietvertrag kann aber insbesondere bei den Fahrstuhlkosten eine andere, „gerechtere“ Regelung vereinbart werden. Für eine Prüfung Ihrer Kostenbeteiligung müssten alle Anteile der Mieter bekannt sein. Sie sollten sich diese nennen lassen und selbst eine Prüfung durchführen

## HABEN SIE FRAGEN?

### Schreiben Sie uns:

Hamburger Abendblatt,  
Redaktion Wohnen & Eigentum,  
Axel-Springer-Platz 1, 20350 Hamburg,  
Fax: 040/347-264 64, E-Mail:  
[wohnen.eigentum@abendblatt.de](mailto:wohnen.eigentum@abendblatt.de)  
(Die Antworten auf ausgewählte Fragen können ausschließlich in dieser Artikelreihe erfolgen.)