



# Einzug eines neuen Mieters: Worauf Vermieter unbedingt achten sollten

Ute Pappelbaum

**Der Abschluss des Mietvertrags wird von vielen Vermietern als eigentlicher Endpunkt der Vermietung betrachtet. Tatsächlich beginnt an diesem Tag jedoch die Phase, in der die rechtliche und wirtschaftliche Absicherung des Mietverhältnisses geschaffen wird. Fehler bei der Wohnungsübergabe können Jahre später zu Streitigkeiten über Schäden, Schönheitsreparaturen, Mietkautionen oder sogar Schadensersatzansprüche führen.**

## Die Wohnungsübergabe ist kein Formalismus

Viele Vermieter verlassen sich auf kurze Übergabeprotokolle oder verzichten sogar vollständig auf eine Dokumentation. Genau hier entstehen jedoch die größten Risiken.

Ein detailliertes Übergabeprotokoll sollte sämtliche Räume, Böden, Fenster, Türen, sanitäre Anlagen sowie vorhandene Mängel erfassen. Ergänzend sind aussagekräftige Fotos oder Videos heute nahezu unverzichtbar.

Die wirtschaftliche Bedeutung ist erheblich: Ohne dokumentierten Ausgangszustand wird es später schwierig nachzuweisen, ob Schäden bereits vorhanden waren oder erst während der Mietzeit entstanden sind. Die Folge können hohe Kosten sein, die letztlich beim Vermieter verbleiben.

Der Einzugstermin ist daher nicht nur eine Schlüsselübergabe, sondern die rechtliche Bestandsaufnahme einer Immobilie.

## Schönheitsreparaturen beginnen bereits beim Einzug

Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an Schönheitsreparaturklauseln in den vergangenen Jahren deutlich verschärft.

Besondere Aufmerksamkeit verdient deshalb der Zustand der Wohnung bei Übergabe. Wird eine Wohnung unrenoviert oder mit deutlichen Gebrauchsspuren übergeben, kann dies die Wirksamkeit späterer Schönheitsreparaturklauseln beeinträchtigen.

Für Vermieter entsteht daraus ein strategischer Zielkonflikt:

- Einerseits sollen Renovierungskosten möglichst gering gehalten werden.
- Andererseits kann eine nicht ausreichend instand gesetzte Wohnung dazu führen, dass spätere Renovierungspflichten nicht wirksam auf den Mieter übertragen werden können.

Kurzfristige Einsparungen bei der Wohnungsaufbereitung können somit langfristig höhere Kosten verursachen.

## Die Mietkaution ist keine Nebensache

Die Kautions dient als wirtschaftliches Sicherungsinstrument für Vermieter. Dennoch wird häufig übersehen, dass ihre Wirksamkeit an formale Anforderungen geknüpft ist.

Vermieter sollten darauf achten:

- Die Kautions darf maximal drei Nettokaltmieten betragen.
- Der Mieter kann die Kautions in drei Monatsraten zahlen.
- Die Kautions muss getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt werden.
- Die Anlage muss insolvenzfest erfolgen.

Wer diese Vorgaben missachtet, schafft unnötige rechtliche Risiken und mögliche Rückforderungsansprüche.

## Energieausweis, Rauchmelder und Verkehrssicherungspflichten

Mit der Wohnungsübergabe endet die Verantwortung des Vermieters nicht.

Vor dem Einzug sollten insbesondere folgende Punkte geprüft werden:

- Vorliegen eines gültigen Energieausweises
- Funktionsfähigkeit aller vorgeschriebenen Rauchwarnmelder
- Verkehrssicherheit von Balkonen, Geländern und Treppen
- Ordnungsgemäßer Zustand elektrischer Anlagen
- Funktionsfähigkeit von Heizungs- und Warmwassersystemen

Gerade bei technischen Mängeln können Haftungsrisiken entstehen, die weit über gewöhnliche Instandhaltungskosten hinausgehen.

## Dokumentation wird zum Wettbewerbsfaktor

Der Wohnungsmarkt entwickelt sich zunehmend zu einem dokumentationsbasierten Rechtsraum. Übergabeprotokolle, Fotodokumentationen und digitale Archivierung gewinnen an Bedeutung.

Für professionelle Vermieter entsteht daraus ein Vorteil: Wer Zustände, Wartungen und Übergaben sauber dokumentiert, reduziert Rechtsstreitigkeiten, verbessert die Durchsetzbarkeit eigener Ansprüche und senkt Verwaltungskosten.

Die Dokumentation wird damit zu einem wirtschaftlichen Instrument der Risikosteuerung.

## Was sich für Vermieter verändert

Der Einzug eines neuen Mieters ist längst nicht mehr nur der Beginn eines Mietverhältnisses. Er wird zunehmend zum Zeitpunkt der rechtlichen und wirtschaftlichen Absicherung des gesamten Vermietungsprozesses. Während früher der Mietvertrag im Mittelpunkt stand, gewinnen heute Dokumentation, Zustandsnachweise und technische Prüfungen an Bedeutung.

Für Vermieter verschiebt sich damit die Risikosteuerung. Ansprüche wegen Schäden, Schönheitsreparaturen oder Mängeln entscheiden sich immer häufiger an der Qualität der Unterlagen, die am Tag der Übergabe erstellt wurden. Wer diesen Prozess professionell organisiert, reduziert nicht nur spätere Streitigkeiten, sondern stärkt zugleich die wirtschaftliche Verlässlichkeit seiner Immobilie. Die Wohnungsübergabe entwickelt sich damit vom Verwaltungsakt zum zentralen Instrument moderner Immobilienbewirtschaftung.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950299/einzug-neuer-mieter-worauf-vermieter-achten-muessen/>