

# Einzug und Wohnungsübergabe



1

Endlich eine Wohnung gefunden! In Hamburg fühlt sich das für viele wie ein Sechser im Lotto an. Da wird der Mietvertrag schnell und ungeprüft unterschrieben – die Möglichkeit, noch zu verhandeln, gibt es ohnehin nicht. Dennoch ist es wichtig zu wissen, welche Pflichten man eingehaet, in welchem Zustand und mit welcher Ausstattung Vermieter:innen die Wohnung uebergeben müssen.

## Vertragsunterschrift ist verbindlich

Wer einen Mietvertrag unterschreibt oder eine eindeutige mündliche Vereinbarung trifft, hat sich vertraglich gebunden. Es gibt grundsätzlich kein Widerrufsrecht für Mietverträge, es sei denn, man hat sich vertraglich auf ein solches Widerrufs- oder Rücktrittsrecht geeinigt. Wer sich nach der Vertragsunterschrift überlegt, doch nicht einzahlen zu wollen, muss sich mit der Vermieter:in einigen oder aber unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter:innen nichts dafür können, dass der Einzug nicht klappt (berufliche Versetzung, Krankheit, Jobcenter genehmigt den Umzug nicht). Bestehen Vermieter:innen auf Einhaltung des Vertrages, können Mieter:innen nur kündigen und müssen während der Kündigungsfrist Miete zahlen, obwohl sie nicht einzahlen. Ist ein wirksamer Zeitmietvertrag geschlossen oder ein Kündigungsausschluss vereinbart, kann unter Umständen erst einmal nicht gekündigt werden. In solchen Fällen kann es um sehr viel Geld gehen, so dass schnellstmöglich eine juristische Beratung in Anspruch genommen werden sollte.

## Gemietet wie gesehen – Kein Nachbesserungsanspruch!

Unterschreibt man nach einer Wohnungsbesichtigung einen Mietvertrag, so gilt grundsätzlich, dass die Wohnung in dem Zustand als vertragsgemäß akzeptiert wird, den die Mieter:innen



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.  
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren  
Sie unter: 040 / 431 394 - 0



besichtigt haben. Ist die Wohnung unrenoviert, müssen Vermieter:innen vor Übergabe nicht renovieren. Gibt es in der Küche keine Heizung, muss die Vermieter:in auch keine einbauen. Ist der Teppichboden fleckig und abgenutzt, muss die Vermieter:in keinen neuen verlegen. Es gibt keine gesetzlichen Bestimmungen, mit welcher Ausstattung und in welchem Zustand eine Wohnung zu vermieten ist. Sie muss lediglich über Wände, Dach und Boden sowie über einen Wasser- und Stromanschluss verfügen. Etwas anderes gilt nur, wenn vor oder bei Vertragsunterzeichnung vereinbart wird, dass die Hausverwaltung noch einige Arbeiten ausführen oder Ausstattungen installieren soll. Solche Vereinbarungen werden oft mündlich getroffen.

Mündliche Zusagen lassen sich im Streitfall nicht beweisen. Wer Vereinbarungen durchsetzen will, sollte sie sich schriftlich von der Vermieter:in oder der Hausverwaltung betätigen lassen. Je genauer schriftlich geregelt ist, was und in welcher Ausführungsart und -frist die Vermieter:in noch installieren soll, desto besser sind später die Chancen der Mieter:innen, das Zugesagte auch durchzusetzen. Gibt es keine Vereinbarung oder kann man sie als Mieter:in nicht beweisen, dann muss man den Zustand akzeptieren, der bei der Besichti-

### Vorsicht

Übernehmen Sie keine Ausstattung oder Einbauten von der Vormieter:in, wenn Sie diese nicht haben wollen oder nicht abschätzen können, ob sie fachgerecht eingebaut wurden und auch wieder ausgebaut werden können.

gung angeboten wurde. Die Ausstattung, die bei Übergabe vorhanden ist, muss selbstverständlich funktionieren. Entdeckt man zum Beispiel erst nach Einzug, dass der mitvermietete Backofen nicht heizt, so kann man verlangen, dass dieser repariert oder ausgetauscht wird. Entdeckt man beim Abreißen der Tapeten, dass die Wand dahinter feucht und schimmelig ist, so ist es Pflicht der Vermieter:in, die Wand trockenlegen und den Schimmel entfernen.

### Einbauten der Vormieter:in

Im Protokoll, im Mietvertrag oder in gesonderten Vereinbarungen kann geregelt werden, dass die Mieter:in bestimmte Einbauten von der Vormieter:in übernimmt. Wenn Mieter:innen so etwas unterschreiben, müssen sie sich darüber im Klaren sein, dass sie diese Einbauten bei Auszug wieder entfernen müssen (zum Beispiel Heizungsanlage, Deckenverkleidung, Verfliesung im Bad). Das gilt auch dann, wenn man sich bei Einzug gezwungen fühlte eine Unterschrift zu leisten, um den Mietvertrag überhaupt zu bekommen. Wer eine solche Verpflichtung nicht übernehmen will, muss auf den Mietvertrag verzichten oder die Vermieter:in dazu bewegen, schriftlich auf die Rückbauverpflichtung zu verzichten.

### Minderung bei einem bekannten Mangel nicht möglich

Eine Mietminderung ist nicht möglich, wenn der Mangel bei Einzug bekannt war. Wer in eine Wohnung über einer Kneipe, an einer viel befahrenen Straße, neben einer Baustelle oder in der Nähe des Flughafens zieht, kann aufgrund des Lärms später weder Abhilfe verlangen noch mindern. Nur in den Fällen, in denen nachträglich Mängel sichtbar werden (zum Beispiel Schimmel hinter der Tapete), gibt es auch ein Minderungsrecht.

## Übergabeprotokoll

Oft wird ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand der Wohnung festgehalten wird. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, ein solches Protokoll zu unterschreiben, schon gar nicht, wenn es Fehler beinhaltet oder unvollständig ist. Es kann sinnvoll sein, ein solches Protokoll zu unterschreiben, wenn es genau und vollständig ist. Wer als Mieter:in unterschreibt, dass die Wohnung in Ordnung ist, und dabei zum Beispiel nicht aufnehmen lässt, dass die Scheibe in der Küchentür einen Sprung hat, muss bei Auszug beweisen, dass der Sprung schon vorher da war. Das kann schwierig werden, die Umzugshelfer:innen werden sich nach vielen Jahren daran nicht mehr erinnern. Erstellen Vermieter:innen kein Protokoll, können Mieter:innen das selbst machen. Es ist sinnvoll, bei Einzug gemeinsam mit Zeug:innen eine genaue schriftliche Bestandsaufnahme zu machen und Fotos zu erstellen. Nur dann kann man sicher sein, nicht für Schäden herangezogen zu werden, die man nicht verursacht hat. Im Übergabeprotokoll kann auch geregelt werden, dass die Vermieter:in noch bestimmte Einbauten installiert oder Renovierungsarbeiten ausführt. Mieter:innen müssen darauf achten, dass sie ein auch von der Vermieter:in unterschriebenes Exemplar des Protokolls erhalten!

## Versorgung anmelden und Zählerstände ablesen!

Die Stromkosten werden in Hamburg in den allermeisten Fällen direkt durch die Mieter:in mit den Stromanbietern abgerechnet. Rechtzeitig vor Einzug sollte man daher den Stromanschluss anmelden und gleich bei Einzug möglichst mit Zeug:innen den Zählerstand ablesen. So kann man sicherstellen, nicht für einen etwaigen Verbrauch der Vornutzer:in zahlen zu müssen. Bei Wasser- und Wärmeversorgungskosten gibt es unter-

schiedliche Praktiken. Manche Vermieter:innen bieten diese Leistung an und rechnen am Ende des Jahres über Vorauszahlungen ab, manche erwarten/vereinbaren, dass die Mieter:in auch hier einen Direktvertrag mit den Wasserwerken oder dem Wärmeversorger abschließt. Diese Frage sollte bei Vertragsabschluss geklärt werden und im Vertrag genau geregelt sein. Sollen Direktverträge abgeschlossen werden, muss die Mieter:in sich selbst darum kümmern, Wasser- und Heizenergiebezug mit den Anbietern zu vereinbaren. Auch hier ist es wichtig, bei Einzug mit Zeug:innen den Zählerstand der Wasseruhr(en) und den Verbrauchsstand der Ablesegeräte an der Heizung abzulesen – egal ob man mit der Vermieter:in abrechnet oder mit dem Versorgungsunternehmen.

**Grundsätzlich gilt:** Wer den Wasserhahn aufdreht oder Strom benutzt, muss dafür zahlen, auch wenn kein schriftlicher Vertrag mit Strom- oder Wasserwerken abgeschlossen wurde. Diese können noch Jahre später Geld von denen verlangen, die Wasser oder Strom genutzt haben. Das Gleiche gilt für Gasnutzung. Daher sollte unbedingt vor Einzug mit der Vermieter:in/der Verwaltung geklärt werden, ob und welche Energielieferungskosten in der Miete enthalten sind.

Stand 10 / 2025

**Mieter helfen Mietern**  
Hamburger Mieterverein e. V.  
Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
040 / 431 394 - 0  
[info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)

  
[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)

