

CHECKLISTE FÜR VERMIETER

Wohnungsabnahme

Checkliste für Vermieter: von der Vorabnahme bis zur Kautionsabrechnung. Ausdrucken, abhaken, zum Übergabeprotokoll legen.

Mietobjekt (Straße, Hausnummer, PLZ Ort, Lage)

Mieter/in

Mietende laut Kündigung / Aufhebungsvertrag

Termin Vorabnahme

Termin Abnahme und Rückgabe

1 · ZWEI BIS DREI WOCHEN VORHER

Vorabnahme vereinbaren

- ☐ Termin für eine Vorabnahme mit dem Mieter vereinbaren (freiwillig, keine gesetzliche Pflicht).
Zwei bis drei Wochen vor dem Auszug; so bleibt Zeit, offene Punkte vor der Rückgabe zu erledigen.
- ☐ Mietvertrag lesen: Ist eine Schönheitsreparaturklausel vereinbart, und ist sie wirksam?
Bei einer Formulklausel schuldet der Mieter sie nur bei renoviert übergebener Wohnung oder angemessenem Ausgleich (BGH VIII ZR 185/14); eine echte Individualvereinbarung gilt weiter (§§ 138, 242 BGB).
- ☐ Einzugsprotokoll und Einzugsfotos heraussuchen; Renovierungszustand bei Einzug notieren.
- ☐ Schlüsselliste vom Einzug bereitlegen: Anzahl und Art aller übergebenen Schlüssel.
- ☐ Letzte Zählerstände (Einzug, letzte Abrechnung) bereitlegen.
- ☐ Kautionsunterlagen bereitlegen: Höhe, Anlagekonto, Zinsen, Einzahlungsdaten.
- ☐ Beim Rundgang mit dem Mieter festhalten: Was wird bis zur Rückgabe noch erledigt, von wem, bis wann?
Schriftlich, beide unterschreiben. Eine Vorabnahme ersetzt die Abnahme nicht.
- ☐ Ein- und Umbauten des Mieters schriftlich klären: Rückbau, Ablöse oder Abwendung der Wegnahme gegen Entschädigung — außer bei berechtigtem Interesse des Mieters (§ 552 Abs. 1 BGB).
- ☐ Schriftlich angemessene Frist setzen (§ 281 BGB), sobald die Schönheitsreparaturen fällig sind — in der Regel zum Vertragsende, nicht schon mit einer früheren Schlüsselerückgabe. Die Notiz aus der Vorabnahme ist noch keine Frist.
Entbehrlich insbesondere, wenn der Mieter ernsthaft und endgültig verweigert (§ 281 Abs. 2 BGB). Für Beschädigungen ist keine Frist nötig (§ 280 Abs. 1 BGB, BGH VIII ZR 157/17).
- ☐ Neuvermietung planen: Inserat vorbereiten, Besichtigungstermine mit dem Mieter abstimmen.

OFFENE PUNKTE AUS DER VORABNAHME

Punkt	Wer	Bis wann

2 · AM ABNAHMETAG

Mitbringen

- ☐ Übergabeprotokoll (zwei Ausfertigungen), Stift, diese Checkliste.
- ☐ Einzugsprotokoll, Einzugsfotos, Schlüsselliste, Mietvertrag.
- ☐ Kamera oder Smartphone mit freiem Speicher; Taschenlampe für Zähler und Keller.
- ☐ Zeuge, falls der Mieter voraussichtlich nicht erscheint oder nicht unterschreiben wird.
Der Zeuge dokumentiert; betreten dürfen Sie die Wohnung ohne den Mieter nur, wenn sie zurückgegeben ist oder er es erlaubt hat.

3 · RUNDGANG

Raum für Raum prüfen

- ☐ Wohnung leer und besenrein? Alle Sachen des Mieters entfernt, kein Sperrmüll in Wohnung, Keller, Hof?
Besenrein heißt grober Schmutz beseitigt; eine Endreinigung ist nicht geschuldet (BGH VIII ZR 124/05).
- ☐ Jeden Raum fotografieren: eine Übersicht pro Raum, dazu ein Detailfoto zu jedem Befund.
- ☐ Wände und Decken: Zustand, Farbe, Löcher, Nikotin, Schimmel; Vergleich mit dem Einzugsprotokoll.
Bohr- und Dübellöcher in üblichem Umfang sind vertragsgemäßer Gebrauch (§ 538 BGB).
- ☐ Böden: Kratzer, Druckstellen, Wasserflecken, lose Leisten; Laufspuren sind Abnutzung.
- ☐ Fenster, Türen, Rollläden: Funktion, Dichtungen, Griffe, Glas.
- ☐ Küche und Einbauten des Vermieters: Geräte funktionsfähig, Arbeitsplatte, Fronten, Anschlüsse.
- ☐ Bad und WC: Armaturen, Silikonfugen, Abflüsse, Fliesen, Lüftung.
- ☐ Heizung, Elektrik, Rauchwarnmelder: Thermostate, Steckdosen, Schalter, Sicherungen, Melder vorhanden.
- ☐ Balkon, Terrasse, Keller, Stellplatz, Briefkasten, Klingelschild.
- ☐ Ein- und Umbauten des Mieters: zurückgebaut wie vereinbart, Anschlüsse fachgerecht verschlossen?
Ohne Ablöse oder Verzicht auf den Rückbau muss der Mieter den früheren Zustand wiederherstellen (§ 546 Abs. 1 BGB).
Wegnehmen darf er seine Einrichtungen (§ 539 Abs. 2 BGB); gegen angemessene Entschädigung können Sie das abwenden, sofern er kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme hat (§ 552 Abs. 1 BGB).
- ☐ Jeden Befund konkret ins Protokoll: Ort, Art, Ausmaß. Auch „keine Mängel“ ausdrücklich vermerken.

4 · ZÄHLER UND SCHLÜSSEL

Ablesen und zählen

- ☐ Strom, Gas, Kaltwasser, Warmwasser, Wärmemengenzähler: Stand mit Zählernummer ins Protokoll, dazu je ein Foto.
- ☐ Alle Schlüssel zurück, einzeln gezählt: Haustür, Wohnungstür, Briefkasten, Keller, Garage, Zimmertüren.
- ☐ Nach nachgemachten Schlüsseln fragen und die Antwort protokollieren; Chips, Transponder, Fernbedienungen nicht vergessen.
- ☐ Fehlt ein Schlüssel: Anzahl und Art im Protokoll festhalten, Schließanlage ja/nein.
Ersatz schuldet der Mieter, wenn er den Verlust zu vertreten hat; eine Schließanlage nur bei tatsächlichem Austausch aus Sicherheitsgründen (BGH VIII ZR 205/13).

5 · PROTOKOLL

Abschließen und unterschreiben

- ☐ Renovierungszustand bei Rückgabe ankreuzen (renoviert / unrenoviert / teilrenoviert).
- ☐ Vereinbarungen zu Mängeln mit Zuständigkeit und Frist eintragen.
- ☐ Fotos nummerieren oder Dateinamen vermerken; Anzahl ins Protokoll.
- ☐ Beide unterschreiben, jede Partei erhält eine Ausfertigung. Ohne Unterschrift des Mieters: Zeuge unterschreibt, Vermerk „nicht erschienen“ bzw. „Unterschrift verweigert“.
- ☐ Neue Anschrift und Bankverbindung des Mieters für die Kautionsabrechnung notieren.
- ☐ Protokoll und Fotos noch am selben Tag an den Mieter senden (z. B. per E-Mail).

6 · NACH DER ABNAHME

Fristen und Abrechnung

- ☐ Frist notieren: Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen verjähren sechs Monate nach Rückgabe (§ 548 BGB).
Rückgabetag = Übernahme der geräumten Wohnung, auch wenn ein Zweitschlüssel fehlt; im Kalender notieren, Erinnerung nach vier Monaten. Ein Schreiben hemmt nicht; Verhandlungen (§ 203 BGB) oder Mahnbescheid/Klage (§ 204 BGB) schon. Gegen die Barkaution bleibt die Aufrechnung auch danach möglich (BGH VIII ZR 184/23).
- ☐ Schönheitsreparaturen offen? Schriftlich angemessene Frist setzen (§ 281 BGB), sobald sie fällig sind — in der Regel zum Vertragsende, spätestens dann; eine frühere Schlüsselrückgabe macht sie nicht früher fällig. Renovierungskosten erst nach Fristablauf verlangen.
- ☐ Zählerstände an Versorger und Hausverwaltung melden (Nutzerwechsel).
- ☐ Kautionsabrechnung vorbereiten: Kaution plus Zinsen, abzüglich belegter Forderungen; angemessene Prüffrist, dann auszahlen.
- ☐ Offene Betriebskosten: zeitanteilige Abrechnung im regulären Turnus; Einbehalt nur in angemessener Höhe und nur, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (BGH VIII ZR 71/05).
- ☐ Neuvermietung: Inserat veröffentlichen, Übergabeprotokoll für den Einzug des Nachmieters bereitlegen.

Das dürfen Sie nicht verlangen

- Schönheitsreparaturen ohne wirksame Klausel; bei Formulklauseln auch nicht nach unrenovierter Übergabe ohne Ausgleich — Individualvereinbarungen gelten weiter (§§ 138, 242 BGB).
- Eine Endreinigung über „besenrein“ hinaus, wenn nichts anderes wirksam vereinbart ist.
- Ersatz für Bohr- und Dübellöcher in üblichem Umfang, Laufspuren und andere Abnutzung (§ 538 BGB) — anders bei unüblich vielen oder großen Löchern, etwa flächig in Fliesen.
- Die Kosten einer neuen Schließanlage, die Sie nicht tatsächlich austauschen.
- Renovierungskosten ohne vorherige angemessene Frist (§ 281 BGB) — entbehrlich ist die Frist insbesondere, wenn der Mieter die Arbeiten ernsthaft und endgültig verweigert.

Quellen

§ 203, § 204, § 280, § 281, § 535, § 538, § 539, § 546, § 548, § 551, § 552 BGB (gesetze-im-internet.de)
BGH, Urteile vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14 und VIII ZR 242/13 (Schönheitsreparaturen, Quotenabgeltung)

BGH, Urteil vom 28.06.2006, VIII ZR 124/05 (besenrein)

BGH, Urteil vom 05.03.2014, VIII ZR 205/13 (Schließanlage)

BGH, Urteil vom 28.02.2018, VIII ZR 157/17 (Schadensersatz für Schäden ohne Fristsetzung)

BGH, Urteil vom 10.07.2024, VIII ZR 184/23 (Aufrechnung gegen die Kaution); Urteil vom 18.01.2006, VIII ZR 71/05 (Einbehalt für Betriebskosten)

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung. Rechtsstand: September 2026.