

Rundschreiben 01/2012

Thema: Welchen Sinn hat beim Auszug ein Wohnungsübergabeprotokoll? / Mietrecht

1. Einleitung

Sinn und Zweck des Rückgabeprotokolls ist es, den Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Rückgabe einvernehmlich festzuhalten. Eine Mitwirkungspflicht des Mieters besteht nicht.

Bei der Übergabe sollte der Vermieter auf gute Lichtverhältnisse achten. Nicht selten versuchen Mieter, eine Wohnungsübergabe in den frühen Morgenstunden oder am späten Abend zu erreichen. Bei schlechten Lichtverhältnissen können so leicht „Schäden“ übersehen werden.

Bei der Rückgabe sollte nicht nur der Vermieter anwesend sein, sondern auch Personen, die nicht Partei des Mietvertrages sind. Entgegen einer weitläufigen Meinung können auch Verwandte Zeugen sein. Besser sind natürlich „unabhängige Personen“. Empfehlenswert ist es auch, im Einzelfall einen Fotoapparat/Videokamera mitzunehmen, um den Zustand sofort dokumentieren zu können.

Ähnlich wie zu Beginn des Mietverhältnisses sollte auch bei der Beendigung des Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll als Dokumentation erstellt werden. Hierbei sollte der Vermieter peinlichst darauf achten, den Zustand der Wohnung genau festzuhalten. Den Vermieter trifft eine Untersuchungspflicht. Eile ist hier nicht geboten. Gemeinsam mit dem Mieter sollten die Räumlichkeiten besichtigt werden. Jeder, auch kleinste „Mangel“, sollte festgehalten werden. Der Vermieter sollte die Gegenstände der Mietsache auf ihre Funktion hin prüfen. Dies bedeutet z.B., dass der Vermieter das Licht an- und ausschalten, den Herd auf Funktion prüfen, den Wasserhahn laufen lassen sollte. Es sollten auch die Rollläden einmal heruntergefahren und wieder hochgefahren werden. Der Vermieter sollte prüfen, ob auch Fenster und Türen noch funktionstüchtig sind. Dies mag penibel klingen, sollte aber keinesfalls vergessen werden.

Bestätigt der Mieter im Rückgabeprotokoll das Vorhandensein bestimmter Mängel der Mietsache durch seine Unterschrift, so liegt darin ein Schuldanerkenntnis.

Diese Tatsache kann der Mieter nicht mehr nachträglich bestreiten, aber immer noch einwenden, dass diese bereits bei Mietbeginn vorhanden waren oder von ihm nicht zu vertreten sind.

Weist das Rückgabeprotokoll keine Mängel der Mietsache auf, kann der Vermieter nicht protokollierte Mängel nicht mehr geltend machen, sog. „negatives“ Schuldanerkenntnis.

Selbst wenn der Mieter sich weigert, das Protokoll zu unterschreiben, sollte der Vermieter unbeeindruckt bleiben. Das Rückgabeprotokoll kann ein wichtiges Beweismittel darstellen. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses bereits ein Übergabeprotokoll gefertigt hat, kann durch einen Vergleich zwischen dem alten und dem neuen Protokoll festgestellt werden, welche nachteiligen Abweichungen bestehen.

2. Handlungsempfehlungen

Der Vermieter sollte sich vor dem Übergabetermin mit dem Mietvertrag vertraut machen, um genau Kenntnis darüber zu haben, welche Rechte und Pflichten vereinbart wurden. Zur Vorbereitung des Termins muss der Vermieter klären, was der Mieter zurückzugeben hat (z.B. Schlüssel, Einrichtungsgegenstände, etc.) und in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist (besenrein, renoviert, etc.)

Der Vermieter sollte ein vorhandenes Übergabeprotokoll studieren. Dieses ist ein wichtiges Hilfsmittel, da sich aus diesem der Zustand der Mietsache zu Beginn entnehmen lässt.

Es ist ein Rückgabeprotokoll zu fertigen, wobei pauschale Zustandsbeschreibungen wie z.B. verblasst, beschädigt etc., vermieden werden sollten. Pauschalbegriffe sind das Ergebnis von Bewertungen.

Beispiele für Formulierungen:

- Badezimmer: Waschbecken, auf der Innenseite Abplatzungen von 1 cm Breite und einer Höhe von 3 cm.
- Küche: Rollladen in der Küche (linkes Fenster) schwer gängig.
- Türrahmen zwischen Küche und Flur enthält sechs Stoßstellen, rechts drei, links drei, in einer Größe von ca. 1 cm².
- Wohnzimmer: Anstrich weiß, vergilbt. Schatten von Bildern und Möbel erkennbar.

Einvernehmliche Lösungen über die Mängelbeseitigung und die Fristen, z.B. über Malerarbeiten, unbedingt schriftlich im Rückgabeprotokoll protokollieren und gegenzeichnen lassen.

Achtung Falle 1: Funktionstest

Vermieter sollten nicht nur eine rein optische Prüfung vornehmen, sondern die Einrichtung auch auf ihre Funktion hin testen. Bei mancher Berührung lockert sich plötzlich die Schublade oder ein Rollladengürtel fällt heraus. Manches Licht funktioniert nicht oder der Duschkopf fällt herunter. Derartige Punkte müssen geprüft werden, da alles was nicht im Rückgabeprotokoll verzeichnet ist, später nicht mehr geltend gemacht werden kann.

Achtung Falle 2: Bagatellisierung

Falls der Vermieter Beschädigungen entdeckt, die der Mieter bagatellisiert und dabei erklärt, dass er diese noch beseitigen wird, sollte auf eine Aufnahme dieses Punktes im Rückgabeprotokoll nicht verzichtet werden. Später, wenn der Mieter nicht Wort hält, besteht das Problem, dass der entsprechende Schadenspunkt nicht im Protokoll erscheint.

Achtung Falle 3: Gegenauffassung

Vermieter sollten auch Gegenauffassungen des Mieters mitprotokollieren. Ist nämlich absehbar, dass der Mieter nur gegen einzelne Punkte Einwendungen erhebt, ist die Wahrscheinlichkeit der Unterschrift durch den Mieter größer, wenn seine Behauptungen ebenfalls im Protokoll erscheinen. Wenn von zehn Schadenspunkten lediglich bei dreien unterschiedliche Auffassungen sind, sollte dies festgehalten werden. Hinsichtlich der restlichen sieben kann der Mieter dies zumindest nicht mehr abstreiten, dass diese Punkte vorhanden waren. Der Vermieter muss aber darauf achten, dass er die Ansicht des Mieters nicht teilt.

Merke:

Das Rückgabeprotokoll ist ein wichtiges Beweismittel für die Zustandsfeststellung am Ende des Mietverhältnisses. Durch einen Vergleich mit dem Übergabeprotokoll zu Beginn des Mietverhältnisses lässt sich so eine eindeutige Zuordnung bestimmter Beschädigungen in dem Mietzeitraum vornehmen. Keine Eile im Übergabetermin, nicht nur eine optische, sondern auch eine funktionale Prüfung des Mietobjektes vornehmen.

3. Zusammenfassung

Eine Rückgabe der Wohnung ist also kein „Schnelldurchlauf“. Die Rückgabe muss vorbereitet werden, wozu zumindest ein vorbereitetes Rückgabeprotokoll gehört. Hilfsmittel wie Videokamera, Fotoapparat und vor allem Zeugen sind empfehlenswert. Selbst Randbedingungen wie Zeitpunkt der Rückgabe spielen ein wichtiges Moment. Nicht unter Druck setzen lassen, auf gute Lichtverhältnisse achten.