



## Das Wohnungsabnahme-/übergabeprotokoll: Beweissicherung oder Schuldanerkenntnis?

Manche Vermieter scheuen die immer noch die vermeintlich viele Arbeit, den Zustand ihrer Mieträume zu protokollieren: Ein Wohnungsübergabeprotokoll dient dazu, den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Vermietung festzuhalten, während das Wohnungsabnahmeprotokoll den Zustand der Wohnung bei der Rückgabe an den Vermieter dokumentiert.

In der Praxis ist es bereits vielfach üblich, ein entsprechendes Protokoll zu fertigen. Sinn ist es vor allem, den Zustand der Mieträume beweissicher festzuhalten, um spätere Streitigkeiten über das Vorhandensein und die Art von Schäden an der Mietsache möglichst zu verhindern.

Will nämlich ein Vermieter Ansprüche wegen übermäßiger Abnutzung oder Beschädigungen geltend machen, muss er diese beweisen. Mit Hilfe eines sowohl bei Ein- als auch bei Auszug gefertigten Protokolls lässt sich belegen, welche Mängel während des Mietverhältnisses entstanden sind.

In diesem Zusammenhang sei aber darauf hingewiesen, dass ein entsprechendes Protokoll weder eine eigene Anspruchsgrundlage ist, auf die sich der Vermieter berufen kann, noch unterbricht es die sechsmonatige Verjährung der Schadensersatzansprüche.

Vor der Unterzeichnung des Protokolls sollte jedoch sichergestellt sein, dass sämtliche in den Räumen vorhandenen Mängel in dem Protokoll aufgeführt sind, da alle nicht ausdrücklich aufgenommenen Mängel nachträglich vom Vermieter nicht mehr geltend gemacht werden können, unabhängig davon, ob diese ohne weiteres erkennbar waren oder nicht. Für den Vermieter stellt das Protokoll nämlich regelmäßig ein sog. negatives Schuldanerkenntnis dar.

Im Rahmen des Besichtigungstermins sollte daher jeder einzelne Raum akribisch durchgesehen und sämtliche Abweichungen vom Sollzustand schriftlich und detailliert festgehalten werden. Vermieter sollten sich grundsätzlich genügend Zeit für die Besichtigung nehmen und unter anderem auch die Funktion einzelner Anlagen überprüfen (Lichtschalter, Klingel- bzw. Gegensprechanlage, Wasserhähne usw.). Die vorhandenen Mängel sollten sodann im Protokoll konkret bezeichnet werden, z.B. Bodenfliese im Badezimmer in der 2. Reihe von rechts gesprungen. Pauschale Zustandsbeschreibungen, wie z.B. „verblasst“, „beschädigt“ usw. sind zu vermeiden.

Im Übrigen sollte die Besichtigung bei Tageslicht erfolgen, denn der Vermieter kann sich später auch nicht darauf berufen, er habe auf Grund mangelnden Tageslichts den weiteren Zustand der Mietsache nicht feststellen können. Aufgrund des Haftungsausschlusses des

Mieters für nicht im Protokoll aufgeführte Mängel sollte zumindest bei Verdacht erheblicher Schäden ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Für den Fall, dass die Besichtigung der Mietsache vor endgültiger Räumung erfolgt, sollte der Vermieter unbedingt einen Vorbehalt im Protokoll aufnehmen, dass eine abschließende Feststellung derzeit noch nicht möglich ist.

Zu Beweiszwecken sollte zudem ein Fotoapparat mitgenommen werden, um vorhandene Mängel auch bildlich zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der immer leichter werdenden Manipulationsmöglichkeit (zumindest für digitale Aufnahmen) mit Hilfe eines Computers dieses Beweismittel möglicherweise zunehmend an Bedeutung verlieren wird. Empfehlenswert ist daher auch, die Besichtigung mit einem Zeugen durchzuführen. Dieser sollte jedoch mit dem Vermieter weder verwandt oder verschwägert sein, da der Beweiswert derartiger Zeugen nicht stets ausreichend ist. Dies gilt nach der Rechtsprechung für Vermieter im Übrigen auch für Verwalter oder Handwerker, da letztere wegen des Auftragsinteresses dazu neigen könnten, das Vorhandensein von Schäden anzunehmen und zu bezeugen.

Grundsätzlich besteht jedoch kein Anspruch des Vermieters auf Mitwirkung des Mieters an der Erstellung des Protokolls. Verweigert also der Mieter die Mitwirkung an einem Abnahme- bzw. Übergabeprotokoll, hat der Vermieter keine rechtliche Handhabe, den Mieter zu verpflichten. In diesem Fall sollte der Vermieter dennoch selbst den Zustand der Wohnung in einem Protokoll dokumentieren. Da eine solche reine Sachverhaltsaufnahme in einem etwaigen Rechtsstreit jedoch anfechtbar ist, sollte ein fachkundiger Zeuge (siehe oben) hinzugezogen werden.

Bei Feststellungen von Mängeln im Rahmen der Wohnungsrückgabe sollte der Vermieter keinesfalls eigenständig ohne vorherige Fristsetzung gegenüber dem Mieter mit der Renovierung beginnen. Nach der Rechtsprechung entstehen Schadensersatzansprüche gegenüber dem Mieter erst nach angemessener Fristsetzung zur Mangelbeseitigung. In einem Aufforderungsschreiben des Vermieters sind dabei Art und Umfang der durchzuführenden Arbeiten genau zu bezeichnen. Es reicht nicht, die „notwendigen Arbeiten“ oder die „vertragsgemäße“ Renovierung zu verlangen. Nur bei einer genauen Leistungsaufforderung ist der Mieter in der Lage zu erkennen, welche Arbeiten der Vermieter von ihm innerhalb der gesetzten Frist erwartet. Die Fristsetzung muss insoweit angemessen sein, d.h. die Dauer ist anhand des Umfangs der erforderlichen Arbeiten zu bestimmen. In der Regel ist bei einer vollständigen Renovierung einer Wohnung von einer Frist von drei Wochen auszugehen. Im Übrigen muss dem Mieter gleichzeitig für den Fall der Nichtdurchführung der Arbeiten angedroht werden, dass die Kosten von dem Mieter zu übernehmen sind.

Für weitergehende Fragen stehen Ihnen selbstverständlich unsere Rechtsberater zur Verfügung. Vorgefertigte Formulare eines Wohnungsabnahme-/Übergabeprotokolls können Sie in unseren Geschäftsstellen erwerben.

S. Stolte