

Das Wohnungsübergabe- und Abnahmeprotokoll

Bei der Übergabe zu Beginn und am Ende des Mietverhältnisses sollte der Wohnungszustand schriftlich protokolliert werden. Eine gesetzliche Pflicht besteht nicht, das Protokoll ist jedoch ein wichtiges Beweismittel. Es sollte in zwei gleichlautenden, unterschriebenen Ausfertigungen erstellt werden und möglichst konkret sein. Bei der Rückgabe empfiehlt sich der Vergleich mit dem ursprünglichen Übergabeprotokoll, um Veränderungen während der Mietzeit festzustellen.

Wohnungszustand richtig dokumentieren

Dokumentieren Sie den Wohnungszustand bei Übergabe und Rückgabe möglichst genau. So lässt sich unterscheiden, welche Schäden bereits bestanden und welche während der Mietzeit entstanden sind. Normale Abnutzung, etwa übliche Laufspuren oder geringfügige Gebrauchsspuren an Griffen und Armaturen, muss der Vermieter hinnehmen; für darüberhinausgehende, vom Mieter verursachte Schäden kann Ersatz verlangt werden.

Bei der Abnahme sind zudem wirksam vereinbarte und fällige Schönheitsreparaturen zu berücksichtigen. Halten Sie alle Auffälligkeiten möglichst konkret nach Art, Umfang und Lage fest. Achten Sie insbesondere auf Zustand und Funktion von:

- **Wände, Decken, Böden:** Löcher, Flecken, Kratzer, Brand- und sonstige Beschädigungen; Fußleisten, Fliesen und Bodenbeläge
- **Elektrische Anlagen (äußerlich erkennbar):** Lichtschalter, Steckdosen, Leuchten- und sonstigen Anschlüsse; bei Auffälligkeiten Elektrofachkraft hinzuziehen
- **Sanitäranschlüsse:** Funktion und Dichtigkeit von Wasserhähnen, Spülungen und Abflüssen
- **Fenster und Rollläden:** Funktion, Verglasung, Dichtungen und erkennbare Beschädigungen
- **Heizkörper:** Anstrich, Dichtigkeit, Ventile (Funktionstest), Entlüftungsventil
- **Türen und Schließanlagen:** Türen, Schlösser, Klinken, Türspion, Türschließer und Gegensprechanlage
- **Küche:** Schränke, Arbeitsflächen, Spüle, Wasseranschlüsse und mitvermietete Elektrogeräte; vorhandene Anschlüsse für Herd, Wasch- oder Geschirrspülmaschine
- **Bad und WC:** Sanitärobjekte, Armaturen, Spülung und Abflüsse; Beschädigungen an Fliesen, Spiegeln und mitvermieteten Ausstattungsgegenständen
- **Balkon, Keller und sonstige Nebenräume:** Zustand der mitvermieteten Einrichtungen sowie vorhandene Schäden oder zurückgelassene Gegenstände.

Vorsicht bei abschließenden Erklärungen

Beschreiben Sie den festgestellten Zustand konkret und bestätigen Sie nicht vorschnell, dass die Wohnung „mangelfrei“ oder „ordnungsgemäß“ zurückgegeben wurde. Ein von beiden Parteien unterschriebenes Protokoll ist ein wichtiges Beweismittel, stellt aber nicht in jedem Fall einen abschließenden oder unwiderlegbaren Nachweis dar. Je nach Inhalt kann es für erkennbare Schäden jedoch eine erhebliche Bindungswirkung entfalten. Nicht prüfbare Bereiche und erkennbare Unklarheiten sollten deshalb ausdrücklich im Protokoll vermerkt werden.

Offene Arbeiten, Rückbauten und Nachtermine

Halten Sie Schäden, zurückgelassene Gegenstände sowie offene Arbeiten oder Rückbauten konkret im Protokoll fest. Diese verlängern das Mietverhältnis nicht automatisch; bei unvollständiger Rückgabe kann jedoch eine Nutzungsentschädigung anfallen. Noch auszuführende Arbeiten sollten mit Umfang, Frist und Nachtermin schriftlich vereinbart werden. Nach fruchtlosem Fristablauf kann der Vermieter erforderliche Arbeiten gegebenenfalls auf Kosten des Mieters ausführen lassen. Berechtigte Ansprüche können mit der Kautionsverrechnung verrechnet werden; bei verzögerter Weitervermietung kann zudem ein nachweisbarer Mietausfall ersatzfähig sein.

Zählerständen und Schlüsselübergabe

Halten Sie die Zählerstände für Strom, Gas, Wasser und gegebenenfalls Wärme einschließlich der jeweiligen Zählernummern fest. Dokumentieren Sie außerdem Datum und Uhrzeit der Übergabe sowie Art und Anzahl sämtlicher übergebener beziehungsweise zurückgegebener Wohnungs-, Haus-, Briefkasten-, Keller-, Garagen- und sonstiger Schlüssel.

Wichtig bei Stromlieferverträgen

Eine rückwirkende Zuordnung des Stromverbrauchs zu einem neu abgeschlossenen Liefervertrag ist nicht mehr möglich. Der einziehende Mieter sollte deshalb bereits vor der ersten Stromentnahme einen Vertrag mit seinem gewünschten Stromlieferanten abschließen. Andernfalls kommt mit der ersten Stromentnahme regelmäßig ein Vertrag mit dem örtlichen Grundversorger zustande. Der genaue Übergabezeitpunkt sowie Zählernummer und Zählerstand sollten daher sorgfältig dokumentiert und den Beteiligten zeitnah mitgeteilt werden.

Fristen und Kautionsabrechnung beachten

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Wohnung verjähren grundsätzlich sechs Monate nach Rückerhalt der Wohnung. Gleichzeitig ist der Vermieter auch verpflichtet dem Mieter spätestens dann die vereinbarte Kautionsabrechnung zurückzuerstatten. Festgestellte Schäden sollten daher unverzüglich dokumentiert, geprüft und gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

Steht die Schadenshöhe noch nicht fest, etwa weil noch ein Kostenvoranschlag eingeholt wird, darf der voraussichtlich erforderliche Teil der Kautionsabrechnung zunächst zurückbehalten werden. Der unstreitige Rest ist zurückzuzahlen, sofern nicht etwaige weitere Ansprüche aus einer Betriebskostenabrechnung oder ähnlich offen sein könnten. Das bloße Zurückbehalten der Kautionsabrechnung oder das Warten auf ein Angebot hemmt die Verjährung nicht. Droht der Ablauf der Sechsenmonatsfrist, sollte rechtzeitig geprüft werden, ob die Verjährung etwa durch Verhandlungen, einen Mahnbescheid, eine Klage oder eine Vereinbarung mit dem Mieter gehemmt werden kann.

Praxistipp: Führen Sie die Besichtigung möglichst nach vollständiger Räumung der Wohnung und bei ausreichender Beleuchtung durch. Dokumentieren Sie Auffälligkeiten zusätzlich durch aussagekräftige Fotos. Ist eine gemeinsame Besichtigung oder Unterzeichnung nicht möglich, kann ein Zeuge hinzugezogen werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

