Lenné Anwaltskanzlei

17. September 2018

Streit nach der Wohnungsübergabe? Nicht mit Wohnungsübergabeprotokoll!

Ein Wohnungsübergabeprotokoll schützt den Mieter davor, dass der Vermieter nach der Wohnungsübergabe ungerechtfertigte Ansprüche stellt. Aber auch der Vermieter hat nach der Wohnungsübergabe mit dem Wohnungsabnahmeprotokoll ein Beweismittel in der Hand, um seine Forderungen, etwa bei Schäden, nachzuweisen.

Das Wohnungsübergabeprotokoll ist für beide Parteien rechtlich bindend und schließt insbesondere spätere Ansprüche des Vermieters aus.

Ein Beispiel aus der Praxis

Eine Vermieterin hat ihre Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Schadensersatz verklagt. Die Vermieterin berief sich auf erhebliche Schäden in der Wohnung, die durch das intensive Rauchen der Mieterin entstanden seien. Die Mieterin bestritt dies und legte dem Gericht das von beiden Parteien beim Auszug unterzeichnete Übergabeprotokoll vor, in dem vermerkt war, dass keine Schäden vorhanden seien. Das Amtsgericht Leonberg (Aktenzeichen: 7 C 676/12) entschied, dass sich die Vermieterin an das von beiden unterzeichnete Wohnungsübergabeprotokoll zu halten habe und daher nach Auszug der Mieterin auch keine Ansprüche mehr gegen diese habe.

Was umfasst das Wohnungsübergabeprotokoll?

Dieses Beispiel zeigt, wie wichtig die Fertigung eines Wohnungsübergabeprotokolls ist.

Worauf bei einer Wohnungsübergabe zu achten ist:

Anwaltskanzlei Lenné · Max-Delbrück-Str. 18 · 51377 Leverkusen · Telefon (0214) 909840-0 · Telefax (0214) 909840-29 · info@anwalt-leverkusen.de · www.anwalt-leverkusen.de
Standort München · Brienner Straße 44 · 80333 München · Telefon (089) 21552745 · Telefax (0214) 21552746 · info@anwalt-muenchen.de · www.anwalt-muenchen.de

- Kratzer in Küche, Bad und WC
- Fenster und Türen auf Schäden prüfen
- Elektrogeräte auf Funktion prüfen
- Keller, Garage und Balkon auf Schäden prüfen
- Hausflur und Haustür prüfen
- Zählerstände (Gas, Strom) ablesen
- Ist die Wohnung in besenreinem Zustand?
- Sind alle Schlüssel vorhanden und alle Schlösser intakt?
- Wände und Decken prüfen
- Fußboden prüfen (Kratzer im Parkett, Flecken auf dem Teppich)
- Wasserhähne intakt?
- Heizung intakt?
- Treppenhaus prüfen, ob Schäden beim Auszug entstanden sind

Als Mieter ist man nicht verpflichtet, für alle Schäden aufzukommen. Der Vermieter kann den Mieter nicht für normale Verschleißspuren wie beispielsweise an Teppichen und Parkett- oder Laminatböden haftbar machen. Die Abgrenzung zwischen normalem Verschleiß und reparaturfähiger Beschädigung ist meist streitig.

Sollte sich der Vermieter weigern, bei der Wohnungsübergabe ein Wohnungsübergabeprotokoll zu erstellen, so hat der Mieter die Möglichkeit, das Protokoll gemeinsam mit einem neutralen Zeugen selber anzufertigen.

Ist in dem Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturklausel enthalten, so ist der Mieter verpflichtet, vor dem Auszug beispielsweise folgende Dinge auszubessern:

- Decken und Wände in neutralen Farben streichen
- lackierte Innentüren streichen
- Innenseiten von Fenstern und Außentüren streichen
- Bohr- und Dübellöcher in Wänden und Decken sauber verschließen
- Teppichböden reinigen
- Flecken von Laminat- und Parkettboden entfernen
- Leitungen über Putz streichen

Ist in dem Mietvertrag festgehalten, dass die Wohnung nur „besenrein“ übergeben werden muss, sollte man auf Folgendes achten:

- Bäder und Küchen putzen
- Fußböden saugen
- alle Räume vollständig leerräumen

Sie sind Mieter oder Vermieter und befinden sich gerade in einer solchen Streitsituation? Dann lassen Sie sich von uns beraten. Das Erstgespräch ist übrigens kostenlos. Vereinbaren Sie gerne telefonisch einen Termin unter 0214 / 90 98 400.

Guido Lenné

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.
Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! Kontaktieren Sie uns. Oder vereinbaren Sie hier online einen Termin für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- Facebook
- Twitter
- WhatsApp
- E-mail

Zurück