

## Vorteile und Risiken von Abnahme-/Übergabeprotokollen im Mietrecht

**Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de**

Zu Beginn und Ende eines Mietverhältnisses werden von den Mietvertragsparteien gerne Abnahme- und Übergabeprotokolle erstellt. Die rechtliche Bedeutung und die Voraussetzungen eines rechtlich relevanten Abnahme- /Übergabeprotokoll sind jedoch oftmals unbekannt. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über dieses praxisrelevante Thema.

Die Bedeutung eines Abnahme-/Übergabeprotokolls kann nicht pauschalisiert werden. Inhaltlich soll von den jeweiligen Beteiligten beweissicher der Zustand der Mietsache bei Mietbeginn und Mietende festgehalten werden. Der Sinn und Zweck eines Übergabeprotokolls ist daher nicht nur die Beweissicherung, sondern auch und vor allem die Vermeidung weiteren Streites über das Vorhandensein von Schäden am Mietobjekt.

In der Praxis kommt es jedoch oftmals schon im Rahmen der Erstellung des Übergabeprotokolls zum Streit, sei es dass eine Partei eine Unterschriftsleistung auf dem Übergabeprotokoll verweigert, oder eine Partei gar nicht erst zum Übergabetermin erscheint. Nicht selten kommt es vor, dass Vertragsparteien nachträglich Mängel geltend machen, die gar nicht Inhalt des Übergabeprotokolls waren.

Die Rechtsfolgen sind unterschiedlich:

Festzuhalten ist vorab, dass wechselseitige Ansprüche der Vertragsparteien auf Erstellung eines Übergabeprotokolls grundsätzlich nicht bestehen. Ein Mieter, der aus seiner Wohnung auszieht, kann daher nicht verlangen, dass der Vermieter oder ein von diesem Bevollmächtigter zu einem abschließenden Besichtigungstermin erscheint oder/und ein Übergabeprotokoll unterschreibt. Gleiches gilt im umgekehrten Fall. Zwar hat der Vermieter die Pflicht, an der Rückgabe der Wohnung nach Vertragsende mitzuwirken, eine irgendwie geartete Pflicht zur Wahrnehmung eines abschließenden Besichtigungstermins oder der Erstellung eines Abnahmeprotokolls besteht jedoch nicht. Andererseits wird der Mieter nicht benachteiligt, wenn er die Wohnungsschlüssel abgibt, ohne ein Protokoll zu erhalten.

Ein Vermieter, der sich lediglich Notizen bei einer Schlussbegehung macht und diese dem Mieter nicht zur Kenntnis bringt, trägt nicht zur beweissicheren Feststellung der Mietsache bei. Das Protokoll hat in einem solchen Fall keine rechtliche Wirkung. Wird von den Mietvertragsparteien eine gemeinsame Schlussbegehung durchgeführt und sind Mängel streitig, so hängen die Rechtsfolgen des Protokolls davon ab, ob das Protokoll dem Mieter nachweisbar ausgehändigt wurde. Händigt der Vermieter dem Mieter das Protokoll nachweisbar (d.h. unter Zeugen oder gegen Empfangsbestätigung!) aus, so entfaltet das Protokoll Rechtswirkung. Die Rechtsfolgen werden in der Rechtsprechung dennoch unterschiedlich beurteilt: Teilweise wird vertreten, dass es nur Beweiserleichterung für den sich auf das Übergabeprotokoll und die darin festgehaltenen Mängel berufenden Vermieter hat. Demgegenüber urteilen andere Gerichte dahingehend, dass das Protokoll Ausschlusswirkung besitzt und dem Mieter damit nur die im Protokoll vermerkten Mängel angelastet werden können. Die obergerichtli-

che Rechtsprechung geht sogar soweit, dass das Übergabeprotokoll sogar Ausschlusswirkung für solche Mängel besitzen soll, die nur einem Fachmann erkennbar sind.

Sind in einem Übergabeprotokoll keine Schäden vermerkt und hat der Mieter dieses Protokoll unterschrieben, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass der Zustand der Mietsache durch das Protokoll richtig wieder gegeben wird. Sofern der Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses ein solches Übergabeprotokoll ohne Schadensvermerk unterschreibt, ist er daher mit späteren Einwendungen ausgeschlossen und kann insbesondere bei Vertragsende nicht geltend machen, dass die jetzt festgestellten Schäden bereits bei Mietbeginn vorhanden waren. Macht der Mieter dennoch die Unrichtigkeit des zu Mietbeginn erstellten Protokolls geltend, ist er hierfür beweispflichtig. Nimmt der Mieter demnach vorbehaltlos das Mietobjekt entgegen, so kann er auch wegen Mängeln, die in dem Übernahmeprotokoll Erwähnung gefunden haben, kein Kündigungsrecht aufgrund fehlender vertragsgemäßer Gebrauchsmöglichkeit der Mietsache geltend machen. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn sich der Mieter die Gewährleistungsrechte vorbehält. Ein solcher Vorbehalt erfordert die Erklärung des Mieters, dass dieser sich die Gewährleistungsrechte trotz Annahme der Mietsache erhalten will. Eine derartige Erklärung kann insbesondere auch ins Übergabeprotokoll aufgenommen werden.

RA Dr. Stark, 21.06.2009

#### **Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.