

**Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e.V.**
Nieder-Ramstädter Straße 209
64285 Darmstadt

Telefon: 06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de



Das Übergabeprotokoll

Ein Übergabeprotokoll beschreibt den Zustand einer Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung oder Rückgabe der Wohnung. Die Erstellung eines Übergabeprotokolls ist vom Gesetzgeber nicht zwingend vorgeschrieben, kann aber Bestandteil des Mietvertrages sein. Jedoch empfiehlt sich die Anfertigung eines solchen Protokolls sowohl beim Einzug als auch beim Auszug. So können z.B. bei Einzug bereits bestehende Mängel festgehalten werden, für die der Mieter bei Auszug nicht haftbar gemacht werden kann bzw. könnte auch hiermit belegt werden, dass ein bestimmter Schaden erst nach der Rückgabe eingetreten ist. Ausgefüllt werden sollte dieses Protokoll daher zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe.

Wann sollte die Übergabe stattfinden?

Unbedingt bei Tageslicht! Die Wohnung sollte bereits geräumt sein und sich in dem Zustand befinden, der laut Mietvertrag festgelegt ist.

Das bedeutet vor Auszug: Der Mietvertrag ist vorab dahingehend zu prüfen, welche Arbeiten zum Auszug tatsächlich anfallen.

Das bedeutet bei Einzug: Der Vormieter sollte bereits ausgezogen und alle abschließenden Arbeiten bestenfalls erledigt sein, die eigenen Möbel sollten jedoch noch nicht in der Wohnung stehen.

Wer unterschreibt das Übergabeprotokoll?

Im Idealfall sowohl Mieter als auch Vermieter oder eine bevollmächtigte Vertretung, ggfls. ein Zeuge.

Es besteht jedoch keine Pflicht zur Unterschrift. Der Zustand der Wohnung kann auch nur von einer der beiden Seiten dokumentiert werden, hat dann aber bei einem späteren Gerichtsprozess weniger Beweiskraft als ein gemeinsam erstelltes Protokoll. Es empfiehlt sich daher, einen Zeugen hinzuzuziehen, der das Protokoll dann ebenfalls unterschreibt.

Auch ist es empfehlenswert, von der leeren Wohnung ausführliche Bilder oder einen Film anzufertigen, kurz bevor die Wohnungsübergabe stattfindet.

Wer erhält das Übergabeprotokoll?

Beide Parteien, sowohl Mieter als auch Vermieter, erhalten je ein Exemplar. Sollte keine Möglichkeit bestehen, das zusammen erstellte Protokoll vor der Unterschrift zu duplizieren oder es gibt keinen Durchschlag, ist auf alle Fälle zu prüfen, dass beide Protokolle im Wortlaut identisch sind, bevor man seine Unterschrift gibt. Es kann auch abfotografiert werden. Auch sollte nur unterschrieben werden, wenn die Angaben im Protokoll zutreffen sind und für den Mieter keine zusätzlichen Pflichten enthalten sind.

Welche Angaben sollte das Übergabeprotokoll enthalten?

Es sollte natürlich festgelegt werden, um welche Wohnung es geht. Des Weiteren sollten sowohl die Namen und die Adressen der Mieter und des Vermieters festgehalten werden.

Was sollte genau dokumentiert werden?

Die Dokumentation erfolgt ohne Wertung und beschreibt nur den aktuellen Zustand:

1. **Der allgemeine Zustand der Wohnung:**
Ist die Wohnung frisch renoviert? Wann wurde die Wohnung das letzte Mal renoviert? Sauberkeit?
2. **Raum für Raum:**
Der Zustand der Räume sowie mögliche Schäden sollten genau aufgelistet werden. Beispiel: „Im Schlafzimmer hat der Laminatboden tiefe Kratzer vor der Balkontür...“
3. **Zählerstände:**
Festgehalten werden sollten alle Zählerstände. Sowohl Kalt-, Warmwasser, Strom und Heizungsstände. Befindet sich im Haus eine Waschküche oder ähnliches? So sollte auch hier nach etwaigen Zählerständen geschaut werden.
4. **Wohnungsschlüssel:**
Die Anzahl der Wohnungsschlüssel sollte notiert werden. (Haustür, Wohnungstür, Briefkasten, Keller, evt. Fahrradkeller, Dachboden, Waschküche, Gartentor, etc.)
5. **Möbel:**
Wird eine (teil-) möblierte Wohnung bezogen, sollte eine ausführliche Inventarliste mit ins Protokoll. So sollte auch festgehalten werden, ob eine Einbauküche oder ähnliches zur Wohnung gehört, inklusive ihrem Zustand.