



FRANK HARTMANN

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Die Bedeutung des Übergabeprotokolls

Bei Beginn und Beendigung eines Mietverhältnisses stellt sich die Frage, ob ein Übergabeprotokoll über den Zustand der vermieteten Räumlichkeiten angefertigt werden soll.

Ein Übergabeprotokoll enthält Feststellungen über den Zustand der Räumlichkeiten, vorhandene Schäden und über Zählerstände.

Bei Schäden ist es hilfreich, Photos anzufertigen.

Ein Übergabeprotokoll zu Beginn des Mietverhältnisses stellt sicher, dass man bei Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen kann, welche Beschädigungen schon vor dem Einzug vorhanden waren und welche nicht.

Denn der Mieter muss bei Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen, dass vorhandene Schäden schon bei Einzug vorhanden waren.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses soll das Übergabeprotokoll Klarheit bringen über den Zustand bei Übergabe der Räumlichkeiten.

Hier müssen Vermieter aufpassen. Denn wenn das Übergabeprotokoll beidseitig von Vermieter und Mieter unterschrieben wurde, stellt dies den rechtlichen Zustand dar. Es handelt sich um ein sogenanntes negatives Schuldanerkenntnis.

Werden Beschädigungen erst später festgestellt, läuft der Vermieter ins Leere. Nachträgliche Schäden, die im Übergabeprotokoll nicht aufgeführt waren, führen nicht zu Schadensersatzansprüchen.

Dann sollten Vermieter lieber kein Übergabeprotokoll anfertigen, sondern die Räumlichkeiten in Ruhe überprüfen.

Schäden müssen dann gegenüber den ehemaligen Mietern innerhalb einer Frist von sechs Monaten geltend gemacht werden, sonst verjähren Ansprüche.