

Die Bedeutung des Abnahmeprotokolls im Mietrecht

Der Zustand der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses führt häufig zu Streit zwischen Vermieter und Mieter. Sinn und Zweck eines Abnahmeprotokolls ist es dabei, den Zustand der Mietsache bei Rückgabe beweissicher zu dokumentieren, weshalb der Zustand sämtlicher Räume möglichst detailliert beschrieben und mit Fotos belegt werden sollte. Entgegen weit verbreiteter Meinung besteht dabei kein Anspruch auf eine gemeinsame Besichtigung der Mietsache durch die Vertragsparteien.

Zu Beweis Zwecken empfiehlt es sich zudem, Zeugen hinzuzuziehen, die das Protokoll dann auch mit unterzeichnen. Aufgrund der Untersuchungspflicht des Vermieters ist Wert auf Vollständigkeit zu legen. Werden erkennbare Mängel oder Schäden nicht in das Protokoll aufgenommen, ist der Vermieter mit diesbezüglichen Ansprüchen ausgeschlossen.

Sofern Unstimmigkeiten über den Zustand des Objekts verbleiben, ist es stets Einzelfrage, ob sich etwaige Verschlechterungen des Zustandes noch im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung halten oder aber es sich um vom Mieter vorzunehmende Schönheitsreparaturen oder gar von diesem hinterlassene Sachbeschädigungen handelt. Beweisschwierigkeiten sind umso größer, sofern kein Übergabeprotokoll zu Mietbeginn besteht.

Ob sich aufgrund des Abnahmeprotokolls Ansprüche erfolgsversprechend durchsetzen lassen, sollte mit dem anwaltlichen Berater besprochen werden. Hier ist u. a. auf zwingende formelle Voraussetzungen zu achten. Bspw. ist im Bereich der Schönheitsreparaturen dem Mieter zunächst Gelegenheit zu geben, die Beanstandungen selbst abzustellen. Unterbleibt diese Aufforderung, ist der Vermieter mit Ansprüchen bereits aus diesem Grunde ausgeschlossen.

Letztlich ist zu beachten, dass sich in Abnahmeprotokollen oftmals auch rechtliche Erklärungen finden. Vor Unterzeichnung sollte daher eine sorgfältige Prüfung des Inhalts des Protokolls erfolgen. Im Zweifelsfall sollte eine Unterzeichnung nur unter Vorbehalt erfolgen.

Stefan Schöndube

**Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
sowie Fachanwalt für Verkehrsrecht.**