

10. März 2021

## Das Übergabeprotokoll in Mietsachen

Jeder, der schonmal eine Wohnung gemietet hat kennt es: das Übergabeprotokoll. Aber wie wichtig ist das Übergabeprotokoll wirklich und was muss es enthalten?

Was ist das Übergabeprotokoll?

Generell gibt es keine gesetzliche Regelung zum Übergabeprotokoll. Das heißt, dass es nicht notwendig für die Übernahme der Mietsache ist. In dem Übergabeprotokoll oder auch Abnahmeprotokoll werden alle Mängel und Schäden aufgeführt, die an der Mietsache bestehen. Durch die Auflistung haben die Vermieter und auch die Mieter eine Sicherheit und auch einen Schutz bezüglich der Haftung für Mietmängel. Denn obwohl es keinen gesetzlichen Anspruch auf ein Übergabeprotokoll gibt, kann das Protokoll in einem Gerichtsprozess als Urkundenbeweis verwendet werden.

Was gehört in das Protokoll?

Alle Mängel und Schäden, die in der Mietsache vorhanden sind. Achten Sie insbesondere darauf, dass die Formulierungen genau sind und man direkt weiß, worum es geht. Das Protokoll sollte die Rahmendaten der Wohnung, des Vermieters und des Mieters umfassen. Außerdem gehören die Zählerstände, Anzahl der übergebenen Schlüssel sowie der Zustand der einzelnen Räume, Fenster, Sanitäranlagen und etwaiger Schimmelbefall in das Protokoll. Ist man sich mit der anderen Partei nicht einig, ob es sich um einen Mangel oder Schaden handelt, sollte man beide Auffassungen in das Protokoll aufnehmen.

Aus Mietersicht

Sollte sich der Vermieter weigern ein Übergabeprotokoll zu erstellen, können Sie auch allein ein Protokoll erstellen. Dafür sollten Sie allerdings einen neutralen Zeugen hinzuziehen. Machen Sie Bilder, Videos und eine schriftliche Dokumentation. Diese lassen sich im Streitfall vor Gericht als

Beweise verwenden. Sollten Sie mit dem Vermieter übereinkommen, dass dieser noch Reparaturarbeiten vornimmt, gehört auch das ins Übergabeprotokoll.

Aus Vermietersicht

Durch die Unterschrift gibt der Mieter an, dass abgesehen von den aufgeführten Mängeln die Wohnung mangelfrei ist. Alle nicht aufgeführten Mängel können dem neuen Mieter zugeschrieben werden. Der Vermieter erhält durch das Übergabeprotokoll also Sicherheit, was er gegenüber einem alten Mieter geltend machen kann.

Muss man unterschreiben?

Nein. Es besteht kein Anspruch auf die Unterschrift, weder durch den Vermieter noch durch den Mieter. Wer das Gefühl hat, dass das Übergabeprotokoll ihn benachteiligt, sollte auch nicht unterschreiben.

Kann man das Übergabeprotokoll anfechten?

Das Übergabeprotokoll kann angegriffen werden, zum Beispiel wenn eine Partei der anderen Partei einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

Haben Sie Probleme mit dem Übergabeprotokoll oder macht jemand Forderungen gegen Sie geltend auf Grund eines Übergabeprotokolls? Gerne prüfen wir Ihren Fall in einem kostenlosen Erstberatungsgespräch.

[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](#)