



Das Übergabeprotokoll/ Übergabe einer Ferienwohnung oder Monteurzimmern - Sicherheit für alle Beteiligten

Viele Vermieter bemühen sich, die Ferienwohnung oder das Monteurzimmer in einem sauberen, funktionsfähigen und wohnlichen Eindruck an den Gast zu übergeben. Doch reist dieser nach einigen Tagen oder Wochen ab, so hat sich der einst positive Charme der Räumlichkeiten oft gänzlich ins Negative umgekehrt: Der Teppich ist verschmutzt, das benutzte Geschirr wurde nicht gereinigt, eventuell lassen sich an den Möbeln sogar Defekte finden. Doch der Mieter, der diese Schäden ausgelöst hat, ist nicht mehr greifbar. Natürlich fürchten die Eigentümer der Immobilie, nun auf ihren Kosten für die Säuberung und die Reparatur der Mängel sitzen zu bleiben.

Für solche Fälle rät der Mieterbund zur Anfertigung eines sogenannten Übergabeprotokolls. Damit wird der Ist-Zustand des Zimmers mit dem Soll-Zustand verglichen. Durch die gemeinsame Begehung und Besichtigung aller Räume vergewissern sich der Mieter und der Vermieter gleichermaßen, dass die Einrichtung ordnungsgemäß funktioniert, alle Verunreinigungen entfernt und gegebenenfalls kleinere Mängel behoben wurden. Kurzum: Die Wohnung soll an den Gastgeber in der gleichen Form übergeben werden, wie er sie seinem Gast zur Verfügung gestellt hat. Auch bei etwaigen Rechtsstreitigkeiten zu einem späteren Zeitpunkt kommt dem Protokoll dank der sich darauf befindenden Unterschriften beider Parteien eine hohe Aussagekraft zu, die dem Wert eines Beweisstückes entspricht.

Allgemeines zum Übergabeprotokoll



Damit das Übergabeprotokoll aber tatsächlich eine juristische Relevanz erlangen kann, müssen einige besondere Eigenschaften des Dokuments vorliegen. Erst damit wird gewährleistet, dass das Schriftstück zur Übermittlung einer beglaubigten Erklärung genutzt werden kann – und somit rechtlich gesehen den

Status einer Urkunde erlangt. Das ist vor allem deshalb wichtig, um die Beweiskraft in einem späteren Verfahren – gerichtlich oder außergerichtlich – möglichst optimal nutzen zu können. Liegen dagegen formale oder inhaltliche Mängel vor, kann ein solches Protokoll angefochten oder in Gänze als nichtig bewertet werden. Die damit angestrebte Sicherheit des Vermieters wäre folglich nicht mehr gegeben.

Äußerlich betrachtet gleicht das Übergabeprotokoll einer Checkliste. Auf einer oder mehreren Seiten werden alle vorhandenen Räumlichkeiten und gegebenenfalls deren Einrichtung aufgelistet.

Ratsam ist es, darauf den gewünschten dem tatsächlichen Zustand der Ausstattung gegenüberzustellen. Das gesamte Dokument wird nach der Anfertigung durch den Mieter und den Vermieter gleichermaßen unterzeichnet. Ebenso können Abweichungen der Sichtweisen vermerkt werden. Zudem ist die Ergänzung durch Foto- und Videoaufnahmen möglich, um die Beweiskraft in einem Streit zu erhöhen. Zwar existiert keine gesetzliche Vorgabe, ein solches Übergabeprotokoll zu erstellen. Der Deutsche Mieterbund rät dennoch zur Anfertigung – auch, wenn damit ein nicht eben geringer zeitlicher Aufwand verbunden sein dürfte.

Empfehlenswert ist es darüber hinaus, ein derartiges Dokument sowohl beim Einzug als auch bei der Abreise des Mieters anzufertigen. Auf diese Weise lässt sich ideal erfassen, in welchem Zustand sich die Ferienwohnung oder das Monteurzimmer zu beiden Zeitpunkten befunden hat – ein Leugnen der Verunreinigung oder des defekten Spiegels durch den Gast wäre nunmehr nur noch schwerlich vorstellbar. Dem Zusammenstellen der Liste ist somit auch ein hohes Maß an Sorgfalt zu widmen, um beiden Parteien eine optimale Rechtssicherheit zu gewähren. Je nach Größe der Immobilie kann eine Begehung also durchaus einige Minuten in Anspruch nehmen, ehe die Räumlichkeiten guten Gewissens übergeben werden.

Formale Anforderungen an das Übergabeprotokoll



Dem Dokument kommt im Streitfall also eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend ist darauf zu achten, dass bereits Fehler in der Form vermieden werden. Zunächst gilt es dabei, die Personalien – Name und Anschrift – sowohl des Mieters als auch des Vermieters auf dem Übergabeprotokoll zu vermerken. Die Ausweisnummer oder ein Kontakt per Telefon und Mail können zwar notiert werden, sind rechtlich gesehen aber nicht erforderlich. Ebenso wären die Daten möglicher Zeugen zu nennen, sofern der Gast oder der Gastgeber für die Begehung eine dritte Partei hinzuziehen möchte. Sämtliche Beteiligten sind somit namentlich aufzuführen.

An zweiter Stelle ist das Objekt als solches zu nennen. Im Regelfall wird eine Ferienwohnung oder ein Monteurzimmer im Mittelpunkt stehen. Von diesem ist die genaue Adresse festzuhalten. Handelt es sich um eine Immobilie mit mehreren Eingängen, Etagen und Wohneinheiten, so sind auch etwaige Zusätze der Anschrift zu erwähnen. Alleine anhand des Protokolls müsste ein unbeteiligter Dritter – etwa ein Richter oder Sachverständiger – folglich in der Lage sein, die Räumlichkeiten zu finden. Relevant wird diese Maßnahme, wenn ein Verwechseln mit anderen Wohnungen vermieden werden soll. Im Zweifelsfall können somit vorliegende Besonderheiten der Zimmer, der Eingangstür oder sogar des Aufganges vermerkt werden.

Neben dem eigentlichen Inhalt, auf den nachfolgend einzugehen ist, wird abschließend der Zeitpunkt der Übergabe fixiert. Er sollte entsprechend der Anreise und des Auszuges erfasst werden. Die herrschende Meinung der Rechtswissenschaft ist dabei der Ansicht, dass das Datum als

solches bereits genügt – einige Gerichte haben in früheren Verfahren aber auch auf das Vorliegen der jeweiligen Stunde des Tages gedrängt. Idealerweise wird zu dem Datum also die Zeit auf die Minute genau notiert. Zum Abschluss unterzeichnen beide Parteien – sofern ein Zeuge anwesend ist, auch dieser – das Übergabeprotokoll. Sie akzeptieren mit ihrer Signatur die in dem Dokument hinterlegten Aussagen und sind für deren Richtigkeit verantwortlich.

Der Inhalt des Protokolls



Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Urkunde mit einer allgemeinen – aber knappen – Ausführung zu den jeweiligen Zimmern zu beginnen. In welchem Zustand befinden sich diese gegenwärtig, wann wurden sie zum letzten Mal renoviert oder sogar saniert, handelt es sich um eine Raucher- oder eine Nichtraucherwohnung?

Häufig gibt der dabei erfasste Gesamteindruck trotz seiner kurzen Form bereits einen hinreichenden Aufschluss darüber, welche durchschnittlichen Eigenschaften von der Immobilie erwartet werden dürfen. In einer Raucherwohnung wäre daher nicht mehr gesondert aufzulisten, dass die einst weiße Wandfarbe nun zu einem Gelbton neigt oder dass es zu geruchlich wahrnehmbaren Rauchablagerungen kommen kann.

Nachfolgend ist jeder einzelne Raum mitsamt seiner Ausstattung und seines gegenwärtigen Zustandes zu nennen. Üblicherweise reicht dabei eine knappe Charakterisierung aus. Insbesondere Hotels neigen aber dazu, eine Auflistung aller in dem Zimmer befindlichen Gegenstände vorzunehmen und auch etwaige Mängel oder Verunreinigungen zu erwähnen. Hier wäre jedoch stets im Einzelfall zu überprüfen, ob sich ein solcher Aufwand lohnt. Sinnvoll erscheint es allerdings, zumindest jede Besonderheit und jedes Abweichen von der Norm auch solche zu vermerken. Der Riss im Spiegelglas oder der noch immer erkennbare Rotweinfleck auf dem Teppich dürfen insofern bei der Erstellung des Dokumentes nicht ignoriert werden.

Ebenfalls aufzuführen sind die Stände des Wasser-, Strom- und Gaszählers. Jedenfalls dann, wenn dem Gast die Nutzung solcher Gebrauchsgüter nicht kostenfrei offeriert oder pauschal in Rechnung gestellt wird. Sollte es für das gesamte Haus lediglich einen Zähler geben, der alle Wohnungen umfasst, so dürfte ein Abgleich jedoch schwerlich möglich sein. Der Deutsche Mieterbund rät darüber hinaus, auch die Anzahl der übergebenen Schlüssel für die Wohnung sowie die gesamte Immobilie zu erwähnen. Auf diese Weise wird der Inhalt des Übergabeprotokolls folglich derart gestaltet, dass ein unbeteiligter Dritter mit kurzem Blick einen genauen Aufschluss über den Zustand und den Inhalt der Räumlichkeiten erlangen kann.

Der optische Eindruck genügt nicht

So wertvoll das Erstellen eines solchen Dokumentes auch sein mag: Erfahrungsgemäß können sich trotz wortreicher Ausführungen zum Zustand der Wohnung immer noch Rechtsstreitigkeiten ergeben. Das ist insbesondere bei den nicht sichtbaren Mängeln vorstellbar. Neben dem reinen Blick sollten Mieter und Vermieter immer auch die Wände betasten: Liegen Feuchtigkeitsflecken und Kältebrücken vor? Ebenso darf der Wasserhahn geöffnet und auf seine Funktionstüchtigkeit überprüft werden. Laufen das Radio und der Fernseher erwartungsgemäß? Je sorgfältiger der Gastgeber und sein Gast die Räumlichkeiten inspizieren, desto eher sind beide vor späteren Streitfällen gewappnet. Entsprechend sollte eine Begehung mit aller Gewissenhaftigkeit erfolgen.

Ratsam ist es, während der Überprüfung der Räume auch Fotoaufnahmen zu erstellen. Das gilt zunächst für alle Abweichungen des normalerweise zu erwartenden Zustandes. Der Rotweinfleck auf dem Teppich oder der Riss im Spiegelglas wären typische Beispiele. Dass diese schon beim Einzug vorlagen, lässt sich zwar im Protokoll vermerken. Wie groß diese ausfielen und wie intensiv sie den Blick des Betrachters oder die Funktionsfähigkeit für den Anwender beeinträchtigen, lässt sich mit Fotos aber häufig besser dokumentieren. Auch Videoaufnahmen können folglich die Beweiskraft der Urkunde unterstützen, wobei hier bereits auf eine optimale Beleuchtung zu achten wäre, da diese den Eindruck der Aufnahmen verändern kann.

Zwar gilt allgemein, dass sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter von dem Übergabeprotokoll eine exakte Ausfertigung zu überreichen ist. Für Video- und Fotomaterial greift jedoch eine Ausnahme. Fertigt der Gast also Fotos an, so ist er dem Gastgeber nicht zur Herausgabe derselben oder zur Erstellung von Kopien verpflichtet. Beide Parteien können die Medien daher lediglich zu ihrer eigenen Sicherheit einsetzen und sie individuell an ihr Übergabeprotokoll anheften. Sie wären damit in einem späteren Rechtsstreit freiwillig angehalten, derartige Beweismittel zu verwenden. Ob sie das tun, obliegt jedoch ihnen alleine. Angefertigte Bilder und Videos können, müssen aber nicht genutzt werden.

Die Macht der Details



Die bereits erwähnten Beispiele des Rotweinfleckes und des gerissenen Spiegelglases verdeutlichen recht anschaulich, dass es bezüglich eines Defektes oder einer Verunreinigung zu unterschiedlichen Ansichten kommen kann.

Beeinträchtigen diese wirklich das Empfinden des Anwenders? Stören sie dessen Alltag? Erfahrungsgemäß kommt es insbesondere beim Auszug immer wieder zu Differenzen in der Beurteilung eines vermeintlichen Mangels. Daraus wiederum können sich unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben, die nicht zuletzt die Fragen einer möglichen Haftung berühren. Das gilt vor allem dann, wenn sich ein beim Einzug vorliegender Defekt in der Zeit des Mietverhältnisses vergrößert oder verschlimmert hat und nun die Verantwortlichkeit dafür zu klären ist.

Grundsätzlich gilt, dass beim Verfassen des Übergabeprotokolls eine von beiden Seiten

gleichermaßen akzeptierte Meinung geäußert wird. Für diese können zwar abweichende Sichtweisen notiert werden. Dennoch sollten sich der Gastgeber und der Gast auf einen gemeinsamen Konsens einlassen. So können strittige Details auch diskutiert, nachgemessen oder von Zeugen begutachtet werden. In keinem Falle sollte aber der Mieter oder der Vermieter das Gefühl erlangen, bei Abschluss der Begehung ein Dokument zu unterzeichnen, das er inhaltlich nicht vertreten kann. Kommt es zu solchen Situationen, wäre es ratsam, das angedachte Mietverhältnis abzulehnen und sich eine andere Unterkunft zu suchen.

Je besser die kleinen Details in dem Protokoll vermerkt werden, desto eher ist die Vermeidung eines Streitfalles möglich. Dafür ist es jedoch wichtig, auch kleinere und nicht offensichtliche Mängel sofort als solche zu erkennen und entsprechend die Aufnahme in dem Schriftstück anzuregen. Erst damit wird beweissicher dokumentiert, dass sich beide Seiten über das Vorhandensein einer Verunreinigung oder des Mangels bewusst waren. Wird ein Defekt bei der Erstellung des Protokolls übersehen, aber durch den Mieter beim Bewohnen festgestellt, so kann er übrigens auch nachträglich in das Dokument eingefügt werden. Denn trotz aller Sorgfalt wird es bei der Erstbegehung kaum möglich sein, den Gesamtzustand der Immobilie korrekt zu erfassen.

Tipps für das Erstellen des Übergabeprotokolls

Aus dem Vorhergesagten ergibt sich, dass die Begehung der Ferienwohnung oder des Monteurzimmers die zentrale Säule beim Verfassen des Dokumentes darstellt. Entsprechend sollte sie sorgfältig vorgenommen werden. Das gelingt neben dem zeitlichen Aufwand am besten, indem optimale Lichtverhältnisse vorliegen. An Wintertagen wäre somit die Helligkeit der Mittagsstunden auszunutzen. Es muss sich immer ein guter und ungetrübter Eindruck der Immobilie ergeben. Gleißende Sonnenstrahlen können dagegen ebenso wie die schon leichte Dunkelheit dazu führen, dass vorhandene Mängel oder Verschmutzungen nicht erkannt werden. In diesem Falle würde also eine Urkunde unterzeichnet, deren Inhalt offenkundig falsch ist.

Auch das Hinzuziehen eines Zeugen ist möglich. Ein Recht, das übrigens für beide Parteien gilt. Juristisch gesehen kann es sich seitens des Mieters zwar um Familienangehörige, seitens des Vermieters um Angestellte handeln. Gerichte haben in früheren Entscheidungen aber häufiger darauf hingewiesen, dass neutralen Personen eine höhere Aussage- und Beweiskraft zukommt. Im Zweifelsfalle kann also ein weiterer Besucher, ein Sachverständiger oder sogar ein Passant zur Übernahme der Aufgabe ermuntert werden. Ratsam ist es jedoch, einen Zeugen erst dann einzuplanen, wenn es in der Wohnung zu Mängeln kommt, bei denen die Sichtweisen des Gastes und des Gastgebers voneinander abweichen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sich Vorlagen eines solchen Übergabeprotokolls im Internet finden lassen. Auch der Tourismusverband oder die Deutsche Mietergemeinschaft gewährleisten die Aushändigung eines derartigen Dokuments, das formal und inhaltlich korrekt

erstellt wurde. Meist müssen die Anwesenden nur mehr die offenen Felder zum Zustand der jeweiligen Räumlichkeiten ausfüllen. Wer dagegen eine solche Urkunde eigenhändig schreibt, sollte sie durch einen fachkundigen Juristen überprüfen lassen. Bei aller Sorgfalt der Begehung der Wohnung wäre es doch fatal, wenn die Rechtskraft des Protokolls an formalen Mängeln scheitert. Ein korrekt erfasstes und richtig eingesetztes Dokument ist dagegen in der Lage, Rechtsstreitigkeiten zu lösen und Fragen der Haftung zu beantworten.

Hier finden Sie eine [Vorlage für ein Übergabeprotokoll!](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.