



Die Inventarliste bei der Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen

Das Mietverhältnis bei [möblierten Wohnungen und Zimmern](#) ist oftmals eine sensible Angelegenheit zwischen dem Besucher und seinem Gastgeber. Vor allem Schäden am vermieteten Besitz können zu Konflikten führen, obwohl sich Erstere nie vollkommen vermeiden lassen. Darüber hinaus kann es passieren, dass der Vermieter einer [Ferienwohnung](#) nach dem Auszug des Gastes feststellt, dass einige Dinge wie Klappstühle, Spül- und Putzmittel oder Besteck fehlen.

Streitigkeiten vermeiden



Um nachzuweisen, dass diese Gegenstände beim Einzug des Mieters wirklich in den Räumlichkeiten vorhanden waren, ist ein Übergabeprotokoll mit beigefügter Inventarliste äußerst hilfreich. Letztere sollte in regelmäßigen Abständen vom Hausherrn zusammengestellt werden. Ziel ist es, die gesamten Einrichtungsgegenstände der jeweiligen Zimmer zu erfassen sowie Aufschluss über deren Zustand zu geben.

Obwohl das Erstellen zeitintensiv und mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist, lohnt sich die Arbeit – spätestens dann, wenn es zu einem echten Schadensfall kommt. Dann lässt sich anhand des Schriftstückes problemlos feststellen, welches Eigentum und in welchem Wert beschädigt wurde. Bei luxuriösem Mobiliar in höherpreisigen Immobilien empfiehlt sich eine Wertgutermittlung durch einen Sachverständigen, welche unter Umständen von einem Notar begleitet wird. Das Dokument sollte zu Mietbeginn vom Feriengast unterzeichnet werden, jedoch ist dieser nicht zur Unterschrift verpflichtet. Der Besucher darf das Papier in Augenschein nehmen und vor Vertragsabschluss prüfen, seine Rechte sind dadurch nicht beschränkt. Weiterhin muss der Immobilienbesitzer ihm die Möglichkeit einräumen, den zur Verfügung stehenden Raum zu betreten und sich vom Zustand sowie Vorhandensein der aufgeführten Dinge zu überzeugen. Auch hier ist der Mieter gut beraten, gründlich zu vergleichen, da es ihn beim Auszug vor unberechtigten und überzogenen Forderungen seitens des Vermieters schützt. Die Inventarliste gilt als akzeptiert, wenn beide Parteien den Mietvertrag unterzeichnen. Sie besitzt jetzt eine rechtliche Wirkung mit konkreter Aussagekraft. Allerdings ist der Monteur oder Reisende auf diesen Umstand konkret hinzuweisen.

Schäden mit der passenden Ausstattung vermeiden

Sowohl lieb gewonnene und teure Stücke als auch empfindliche sowie zerbrechliche Gegenstände sollten nicht Bestandteil des Inventars sein. Ebenso ist auf die richtige Anordnung der Objekte zu achten, da selbst der kräftigste Mieter genügend Bewegungsspielraum benötigt. Designermöbel sind in einer Ferienwohnung beziehungsweise [Monteurunterkunft](#) in der Regel fehl am Platz,

jedoch lohnt sich eine Investition in strapazierfähige und stabile Schränke, Tische sowie Betten. Gleiches gilt für die Küchenausstattung: Das Schneiden auf den Arbeitsflächen wird durch Schneidebretter verhindert und Komposite-Arbeitsplatten sind belastungsfähiger als andere Modelle. An den jeweiligen Möbeln und Türen helfen Gummipuffer als Anschläge, um Beschädigungen fernzuhalten. Ein weiterer Punkt in diesem Zusammenhang sind Flecken. Bereits die Auswahl der richtigen Textilien sowie des Bodenbelages ist hier viel wert: Tischdecken aus Kunststoff schonen die Tischoberfläche und Fliesen lassen sich mühelos säubern. Darüber hinaus erspart ein Holz- oder Fliesenboden das Ersetzen verschmutzter Teppiche. Gleichfalls kann eine unsachgemäße Bedienung der technischen Geräte Schäden zur Folge haben. Sich in der Nähe befindende, für den Gast gut sichtbare Anleitungen für Küchengeräte, Stereoanlagen und Fernseher können dem entgegenwirken.

Im Schadensfall richtig handeln

Tatsächliche Beschädigungen der Einrichtungen lassen sich allerdings trotz bester Vorsorge nicht immer vermeiden. Vermieter müssen sogar mit ihnen rechnen, da jedes zur Verfügung gestellte Eigentum einer bedingten Abnutzung unterliegt. Das kann früher oder später der Fall sein, wird aber in regelmäßigen Abständen dazu führen, dass das Gut ersetzt oder repariert werden muss. Dem Monteur oder Reisenden ist ein solcher Mangel nicht anzulasten, sofern dieser sich an den vereinbarten Gebrauch des Objektes gehalten hat. Wie dieser zu definieren ist, muss gegebenenfalls im Einzelfall geklärt werden. Dass ein Couchtisch zur Ablage kleinerer Dinge wie Zeitungen und Bücher dient, dürfte unstrittig sein – als Leiterersatz ist er jedoch nicht geeignet. Weiterhin kann es zu Beschädigungen kommen, die der Urlaubsgast zwar auslöst, ihm dennoch nur schwer anzulasten sind. Dies trifft dann zu, wenn er durch eine andere Person gestoßen wird und beim Fallen die Blumenvase zerstört. Eine Haftung wäre hier nicht ausreichend nachzuweisen, denn ein gewolltes oder bewusstes Handeln ist nicht zu erkennen. Ebenso ließe sich eine Fahrlässigkeit in diesem Zusammenhang nur schwierig feststellen. Deshalb ist bei allen vorliegenden Mängeln vor dem Einklagen des finanziellen Schadens stets zu klären, welchen Anteil der Besucher daran tatsächlich hatte. Ist ihm keine Schuld nachweisbar, kann er dafür zivilrechtlich auch nicht haften. Die dritte Schadenskategorie beim Vermieten von Ferienwohnungen und Monteurzimmern beinhaltet solche Lädierungen, welche vom Mieter fahrlässig oder bewusst verursacht wurden. In diesem Fall gilt eine teilweise bis vollumfängliche Haftung. Das durch spielende Kinder zerstörte Fenster oder das umgestoßene Glas Rotwein ist vermutlich einem Großteil der Vermieter bekannt. Üblicherweise kann der daraus erwachsene finanzielle Verlust durch eine bereits bestehende Versicherung reguliert werden. Dennoch ist ein Regress auf den Gast jederzeit gegeben. Der Immobilieneigentümer steht rechtlich gesehen bei dieser Schadensgruppe auf der sicheren Seite.

Wer haftet beim Verlust des Schlüssels?

Verliert der Monteur oder Feriengast den Schlüssel, so muss er dafür haften. Ist der Haus- oder Zimmerschlüssel mit dem Namen der Unterkunft versehen, ist das Auswechseln des Schlosses sinnvoll und notwendig. Auch diese Kosten dürfen dem Mieter in Rechnung gestellt werden.

Hinterlassene Gegenstände seitens des Gastes

Ein Schaden kann dem Hausherrn jedoch nicht nur dann entstehen, wenn der Besucher Einrichtungsgegenstände zerstört. Ebenso zurückgelassene, private Dinge, die der Monteur wissentlich oder versehentlich vergessen hat, können zu Problemen führen. Denn sowohl ein mögliches Entsorgen als auch der Versand des Eigentums an den Mieter durch den Vermieter ist mit dem Einsatz an Arbeitskraft sowie finanziellem und zeitlichem Aufwand verbunden. Bei kleineren Utensilien sollte der Immobilieneigentümer nach der Abreise unverzüglich Kontakt zum Urlaubsgast aufnehmen und nachfragen, ob eine Abholung oder postalische Zustellung der Güter gewünscht wird. Unabhängig, wie sich dieser entscheidet, kann der Immobilienbesitzer die daraus entstandenen Kosten vom Mieter zurückfordern. Die Aufwendungen müssen ihm aber so in Rechnung gestellt werden, dass eine detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Leistungen problemlos ersichtlich ist. Fehlt die Auflistung, ist der Betroffene möglicherweise nicht zur Zahlung verpflichtet. Eine weitere Fallgruppe umfasst Situationen, bei denen der Bewohner ganz bewusst Utensilien „vergisst“, um diese nicht entsorgen zu müssen. Bei defekten Gegenständen oder Abfällen, die über die Papier- oder Mülltonne entsorgt werden, kann ein geldlicher Ausgleich nicht eingeklagt werden. Anders verhält es sich bei verbliebenen Dingen, welche einzig unter großem Aufwand entfernt werden können. Hier kann der Eigenheimbesitzer alle anfallenden geldwerten Auslagen einfordern.

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.