

Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Karlsruhe

**Rechtliche Probleme bei der
Verwendung von Übernahme- und
Abnahmeprotokollen**

Miet-Verwalterforum am 29. August 2019 in Hannover

VDIV Niedersachsen/Bremen

Zur Person:

Rechtsanwalt Thomas Hannemann

ist Gründer und namensgebender Sozius der **Anwalts- und Steuerkanzlei Hannemann, Eckl & Moersch** Am Ludwigsplatz in Karlsruhe. Die Kanzlei besteht derzeit aus acht Anwälten, zwei Steuerberatern und einer kooperierenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die Anwalts- und Steuerkanzlei am Ludwigsplatz deckt das gesamte Spektrum der rechtlichen und steuerlichen Beratung ab, wobei jeder Anwalt jeweils mehrere Tätigkeitsschwerpunkte und Fachgebiete betreut.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat seit mehr als 30 Jahren seine Kernkompetenzen auf folgenden Gebieten:

- Privates Immobilienrecht, insbesondere Bau- und Architektenrecht, Bauträgerrecht, Maklerrecht, Miet- und Pachtrecht sowie Wohnungseigentumsrecht (empfohlen als TOP-Anwalt in allen FOCUS-Anwaltsexpertenlisten 1999, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019);
- Bank- und Kapitalmarktrecht;
- Wirtschaftsrecht, insbesondere Vertrags- und Gesellschaftsrecht;
- Erbrecht.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat mehrere juristische Bücher vor allem auf dem Gebiet des Immobilienrechts herausgegeben und mit verfasst (z.B. Hannemann/Horst: Das neue Mietrecht 2013; Münchener Anwaltshandbuch „Mietrecht, Münchener Prozessformularbuch „Mietrecht“ und Beck'sches Formularbuch „Mietrecht“ - alle im Beck-Verlag; „Handbuch des Mietrechts“ inkl. CD, „Handbuch des Wohnungseigentumsrechts“ inkl. CD - beides im Deubner-Verlag) und ist Mitherausgeber einer immobilienrechtlichen Zeitschrift beim Beck Verlag in München (NZM – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht). Er ist Vorsitzender des Geschäftsführenden Ausschusses der ARGE „Mietrecht und Immobilien“ und Mitglied der ARGE „Bau- und Immobilienrecht“ sowie „Bank- und Kapitalmarktrecht“ jeweils beim Deutschen Anwaltverein in Berlin. Rechtsanwalt Hannemann gehört weiter der „Deutschen Gesellschaft für Erbrechtskunde“ und der „Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge“ an. Er hat mehrere Fachaufsätze veröffentlicht und hält jährlich in seinen Spezialgebieten etwa 40 Seminare und Vorträge.

Kontaktdaten:

Hannemann, Eckl & Moersch
Rechtsanwälte
Erprinzenstr. 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721 / 9 21 31-0
Fax: 0721 / 9 21 31 41
Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de
Email: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de.

Form, Inhalt, Fehler, rechtliche Bedeutung

I. Allgemeines / Grundsätze

Ein Übergabeprotokoll wird meist vor dem Auszug, zum Teil aber auch vor dem Einzug in eine Mietwohnung erstellt. Es hält den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe fest. Auch Zählerdaten für die Abrechnung der Nebenkosten werden darin festgehalten. Es hilft dabei, Streit zu vermeiden - zum Beispiel um die Frage, ob eine kaputte Fliese im Bad schon beim Einzug des Mieters da war oder ob dieser dafür verantwortlich ist.

Ist ein Übergabeprotokoll Pflicht?

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein Übergabeprotokoll nicht. Trotzdem ist es unbedingt zu empfehlen. Denn es kann später als Beweismittel und als Argumentationshilfe dienen, wenn eine Partei des Mietvertrages die andere für Schäden in der Wohnung verantwortlich machen möchte. Wenn zum Beispiel beim Auszug festgestellt wird, dass in der Wohnung das Parkett zerkratzt ist, ein Wohnungsschlüssel fehlt oder ein Fenster sich nicht mehr öffnen lässt, wird der Mieter für diese Schäden Ersatz leisten müssen - es sei denn, er kann beweisen, dass er die Wohnung bereits beim Einzug so übernommen hat bzw. dass er nur die Anzahl Schlüssel erhalten hat, die er auch zurückgibt. Auch für den Vermieter ist das Übergabeprotokoll wichtig - denn es hilft ihm, wenn nötig, Ansprüche gegen den Mieter geltend zu machen. Vor Gericht ist ein Übergabeprotokoll ein wichtiges Beweismittel. Außerdem kann das Übergabeprotokoll auch helfen, einen Gerichtsprozess von vornherein zu vermeiden.

Wann wird ein Übergabeprotokoll erstellt?

Es ist ratsam, es sowohl vor dem Einzug, als auch vor dem Auszug zu erstellen. Das Übergabeprotokoll beim Einzug ist wichtiger für den Mieter, das Übergabeprotokoll beim Auszug ist wichtiger für den Vermieter. Denn meist neigen Mieter beim Einzug dazu, großzügig über vom Vormieter verursachte Schäden oder vorgenommene Einbauten hinwegzusehen. Beim Auszug werden ihnen dann diese Schäden leicht auf die Rechnung gesetzt, und Einbauten müssen sie grundsätzlich auf eigene Kosten wieder zurückbauen oder entfernen - ärgerlich, wenn es nicht die eigenen Einbauschränke, Markisen oder Küchenmöbel sind. Meist findet die Erstellung eines Übergabeprotokolls bei der eigentlichen Übergabe der Wohnung statt. Im Rahmen der Übergabe werden die Schlüssel übergeben und die Zählerstände abgelesen. Damit geht die Verantwortung für die Wohnung, für Schäden, Heizkosten, Strom

etc., auf eine andere Person über. Die Übergabe sollte unbedingt tagsüber erfolgen - wenn es hell ist und man alles gut sehen kann, auch einen unprofessionellen Anstrich.

Was wird im Übergabeprotokoll festgehalten?

Das Übergabeprotokoll sollte zunächst die Namen und Adressen der Beteiligten enthalten, sowie die genaue Anschrift der Wohnung, um die es geht. Wichtig ist auch das Datum der Übergabe, sowie ggf. das Datum der letzten Schönheitsreparaturen an der Wohnung, also der letzten Renovierung. Denn um diesen Punkt entsteht oft Streit. Natürlich sollte das Protokoll auch die Zählerstände von Strom, Gas und Wasser sowie ggf. Fernheizung enthalten. Handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Ölheizung, ist auch der Inhalt des Heizöltanks festzuhalten. Unbedingt aufschreiben sollte man auch die Anzahl und Art der übergebenen Schlüssel: Wie viele Schlüssel für Haustür, Wohnungstür, Briefkasten, Keller, Dachboden usw. werden jeweils übergeben? Nun sind die Räume einzeln zu begehen, und der jeweilige Zustand ist möglichst genau festzuhalten. Ist der Lack der Türen und Türrahmen beschädigt? Gibt es andere Schäden? Sind Fliesen oder Waschbecken gesprungen? Fehlen Fußleisten? Funktionieren Tür- und Fenstergriffe, Wasserhahnventile, Rollläden, Kücheneinrichtungen? Ist der Anstrich von Wänden und Decken in Ordnung? Oft soll die Übergabe "besenrein" erfolgen. Ist der Raum in entsprechendem ordentlichen Zustand, sollte dies vermerkt werden. Zum Schluss empfiehlt es sich für beide Seiten, Absprachen mit aufzunehmen, die im Rahmen der Übergabe mündlich getroffen wurden. Für den Vermieter ist es besonders wichtig, Absprachen über die Verrechnung der Mietkaution oder die Übernahme irgendwelcher Kosten zu dokumentieren. Werden Mängel festgestellt, muss oft eine Partei nachbessern - oft ist dies beim Einzug der Vermieter und beim Auszug der Mieter. Für den Mieter ist es besonders wichtig, dass vermerkt wird, welche Arbeiten bis wann von wem noch zu erledigen sind. Am Ende sollte das Protokoll von Mieter und Vermieter unterschrieben werden.

Checkliste Inhalt

- Namen und Anschrift Mieter und Vermieter,
- Anschrift und Stockwerk der Wohnung,
- Datum Übergabe Einzug / Auszug,
- Datum letzte Renovierung,
- Zählerstände / Brennstoffvorrat,
- Schlüssel Art und Anzahl,
- Zustand der Räume / Schäden und Mängel,
- Gegebenenfalls besenrein,

- Gegenseitige Absprachen / Kautions / noch ausstehende Arbeiten,
- Unterschriften.

Vertragsklauseln im Übergabeprotokoll?

Trotz des vorletzten Punktes gilt: Das Übergabeprotokoll sollte nicht mit Absprachen überfrachtet werden, die nicht hineingehören. Grundsätzliche Regelungen über das Mietverhältnis, die Schönheitsreparaturen, die Wohnungsrückgabe und die Kautions gehören in den Mietvertrag. Im Protokoll werden keine vertraglichen Absprachen getroffen, sondern es dient nur dazu, den Zustand der Wohnung festzuhalten. Werden hier grundsätzliche Fragen geregelt, kann es schnell zum Streit kommen - insbesondere dann, wenn im Mietvertrag zum Thema Kautions oder Renovierung etwas anderes steht. Handschriftliche Vereinbarungen im Übergabeprotokoll können als Individualvereinbarungen sogar dem formularmäßigen Mietvertrag vorgehen. Formularmäßige Vereinbarungen in einem Vordruck des Übergabeprotokolls können schnell als ungewöhnlich, als überraschend und damit als unangemessene Benachteiligung des Mieters angesehen werden. Damit sind sie unter Umständen unwirksam.

Was tun, wenn sich eine Vertragspartei weigert?

Wie oben erwähnt, gibt es keine gesetzliche Pflicht, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Es hat also auch niemand einen Anspruch darauf, den man rechtlich geltend machen könnte. Weder auf die Mitwirkung beim Protokoll, noch auf die Unterschrift darunter. Im Regelfall sind beide Seiten daran interessiert, das Protokoll anzufertigen - denn es sichert ja beide Seiten ab. Weigert sich eine Seite, mitzuwirken oder zu unterschreiben, gibt es nur eine Lösung: Die andere Partei erstellt das Protokoll in Anwesenheit eines Zeugen, der auch unterschreibt. Dies sollte vorzugsweise nicht der Partner, Mitbewohner oder sonst eine interessierte Partei (Nachmieter) sein.

Was passiert, wenn Mängel erst nach Unterzeichnung oder Auszug sichtbar werden?

Dies hängt davon ab, ob es sich um leicht erkennbare Mängel oder um versteckte Mängel handelt. Hat der Mieter zum Beispiel beim Einzug einen leicht erkennbaren Mangel übersehen, kann er deshalb in der Regel keine Ansprüche mehr geltend machen. Versteckte Mängel sind problematisch. Sie können mit Zustimmung der anderen Partei ins Übergabeprotokoll aufgenommen werden. Weigert sich die andere Partei, hilft ggf. nur der Weg zum Gericht. Rechtsberatung über die Erfolgschancen ist zu empfehlen.

Ein Exemplar je Vertragspartei

Wichtig ist, dass jede Vertragspartei ein Exemplar des Übergabeprotokolls erhält, und dass beide Exemplare identisch sind. Nichts sorgt eher für Streit, als nicht übereinstimmende Protokolle. Musterprotokolle sind auf verschiedenen Internetseiten erhältlich, unter anderem bei Immobilienportalen.

II. Vorgaben der Rechtsprechung

1.

Nimmt der Vermieter die Wohnung nach gemeinsamer Schlussbegehung mit dem Mieter rügelos entgegen, hat dies im Regelfall einen Verlust seiner Ansprüche wegen des Zustands der Räumlichkeiten zur Folge. Nach überwiegender Auffassung haben die Parteien hier stillschweigend einen negativen Schuldanerkenntnisvertrag iSd § 397 Abs. 2 BGB abgeschlossen. So schon BGH, Urt. v. 10.11.1982 – VIII ZR 255/81; vgl. auch LG Hamburg, ZMR 1999, 405; KG, GE 2003, 524.

Nach anderer Ansicht führt ein derartiges Protokoll auch auf Vermieterseite lediglich zu einer Umkehr der Beweislast (vgl. nur AG Saarbrücken, Urteil v. 12.01.2017 – 120 C 12/16 (05)).

Nur Notizen des Vermieters oder dessen Fotos stellen allein ein internes Dokument dar (OLG Hamm, ZMR 2012, 884), also reinen Parteivortrag.

2.

Die Ausschlusswirkung eines solchen Schuldanerkenntnisses erfasst allerdings nicht solche Mängel, die der Mieter kaschiert hat oder die während der Abnahmeverhandlung aus anderen Gründen nicht erkennbar waren. Für die Erkennbarkeit ist maßgebend, welchen Sachverstand der Mieter vom Vermieter oder dessen Hilfspersonen (etwa dem Wohnungsverwalter) unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls erwarten darf.

3.

Auch das dem Mieter ausgehändigte Abnahmeprotokoll hat nach überwiegender Ansicht die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses hinsichtlich solcher Mängel, die darin nicht dokumentiert sind, obschon sie während der Besichtigung erkennbar waren.

4.

Hat der Vermieter im Abnahmeprotokoll bestimmte Mängel aufgeführt und der Mieter dieses unterzeichnet, begründet dies lediglich eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Mängel in Rückgabezeitpunkt vorhanden waren. Der Mieter ist dann mit der Behauptung ausgeschlossen, diese Mängel hätten bei Übergabe nicht vorgelegen. Er kann aber weiterhin alle anderen Einwendungen erheben, insbesondere, dass der Mangel bereits bei Mietbeginn vorgelegen habe (anders bei Vorliegen eines Übergabeprotokolls zu Beginn der Mietzeit, ohne dass der Mangel dort aufgeführt ist) bzw. dass es sich nicht um einen Mangel, sondern um normale Abnutzung handelt. Das Anerkenntnis einer Beseitigungspflicht ist damit aber nicht verbunden.

5.

Bestätigt der Mieter in dem Protokoll allerdings, dass er bestimmte Mängel beseitigen wird, liegt darin in der Regel ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis. Dieses schließt den Mieter mit sämtlichen Einwendungen aus, die ihm bei Abgabe der Erklärung bekannt waren oder infolge von grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sind. Allerdings kann er sich noch mit Erfolg gegen die Höhe etwaiger Kosten wenden.

6.

Hündigt der Vermieter dem Mieter das Abnahmeprotokoll in der Erwartung aus, dass dieser es unterzeichnen wird, ist er an ein daraus resultierendes negatives Schuldanerkenntnis hinsichtlich nicht aufgeführter Mängel auch dann gebunden, wenn der Mieter die Unterschrift verweigert. Sein Angebot auf Abschluss eines solchen Rechtsgeschäfts ist nicht ohne Weiteres mit einem Angebot auf Abschluss eines Vergleichs (§ 779 BGB) gekoppelt, in welchem der Mieter die im Protokoll (positiv) aufgenommenen Mängel akzeptiert. Anders verhält es sich nur dann, wenn der Vermieter sein Angebot auf Abschluss eines negativen Schuldanerkenntnisses für den Mieter erkennbar nur unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB) abgibt, dass dieser einem „Gesamtpaket“ im Vergleichsweg zustimmt. Dafür müssen aber besondere Anhaltspunkte vorliegen.

7.

Eine Vorabnahme kann entweder der bloßen Vorbereitung der Hauptabnahme dienen, es kann sich aber auch um die eigentliche Abnahme der Mietsache hinsichtlich ihres Zustands im ausgehenden Mietverhältnis handeln („vorgezogene Abnahme“).

8.

Die vorgezogene Abnahme bietet dem Vermieter den Vorteil, dass er den Ablauf einer etwaigen Nachfrist zur Durchführung von (geschuldeten) Schönheitsreparaturen noch vor der Beendigung des Mietverhältnisses festlegen und damit eine Anschlussvermietung – falls die Wohnung in dem vorhandenen Zustand akzeptiert wird – sicherstellen kann. Auch für den Mieter ist die vorgezogene Abnahme von Nutzen, da er bei vertragsgemäßer Rückgabe der Räumlichkeiten sehr bald die Rückerstattung einer geleisteten Kautions (uU abzüglich eines Sicherheitseinbehalts wegen künftiger Betriebskostennachforderungen) verlangen kann.

9.

Das bloße Vorabnahmeprotokoll entfaltet noch keine Ausschlusswirkung für darin nicht aufgeführte Mängel. Anderes dürfte allerdings für das Protokoll über eine vorgezogene Abnahme gelten; vieles spricht dafür, dass hier die allgemeinen Regeln zur Anwendung gelangen.

10.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen in einem vorformulierten Abnahmeprotokoll sind als AGB iSd §§ 305 ff. BGB zu bewerten. Eine Formularbestimmung, die den Vermieter berechtigt, sogleich eine Entschädigung für den Zustand der Wohnung zu verlangen, ist nach § 309 Nr. 4 BGB unwirksam. Ist der Vermieter Unternehmer iSd § 14 BGB, sind die Vorschriften über die Klauselkontrolle (§§ 307 bis 309 BGB) auch bei Vertragsbedingungen anwendbar, die nur der einmaligen Verwendung dienen, sofern der Mieter als Verbraucher iSd § 13 BGB auf Grund der Vorformulierung keinen Einfluss auf ihren Inhalt nehmen konnte (§ 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Allerdings trägt der Mieter hierfür die Beweislast.

11.

Im Übrigen unterliegt eine in das Abnahmeprotokoll aufgenommene Vereinbarung unter den Voraussetzungen der §§ 312 Abs. 1, 3 Nr. 7, Abs. 4 Satz 1, 312g BGB dem Verbraucherwiderruf. Versäumt es der (Unternehmer-)Vermieter, dem (Verbraucher-)Mieter eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung zu erteilen, kann dieser die Vereinbarung bis zum Ablauf von zwölf Monaten und 14 Tagen widerrufen (vgl. §§ 355 Abs. 2, 356 Abs. 3 Satz 2 BGB). Zu diesem Zeitpunkt sind etwaige Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nach §§ 280 Abs. 1, 281 BGB regelmäßig verjährt (vgl. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB).

III. Muster**Zustandsprotokoll**

Mieter: _____ Ort: _____
Straße: _____ Etage: _____ links Mitte rechts
Wohnungs-Nr. _____

Auf die Mietraumbeschreibung des Mietvertrags vom _____ oder des Übergabeprotokolls vom ____ wird Bezug genommen.

Teil A.: Allgemeinzustand der Wohnung

sehr gepflegt gepflegt besenrein ungepflegt _____

1. Küche

Boden: Stein PVC Holz Teppichboden _____
neu ersetzt – unbeschädigt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – unbrauchbar

Decke: Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe Kalkfarbe
 Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Wände: gekachelt Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe
 Kalkfarbe Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Überlassene Einrichtungsgegenstände:

ersetzt pfleglich behandelt abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – unbrauchbar

Untergrund der Wände:

renoviert nicht renoviert – Elektroanschlüsse: unter Putz nicht unter Putz Vorhangschienen

Sonstige Beanstandungen:

2. Bad/WC

Boden: Stein PVC Holz Teppichboden _____
neu ersetzt – unbeschädigt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Decke: Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe Kalkfarbe
 Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Wände: gekachelt Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe
 Kalkfarbe Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Überlassene Einrichtungsgegenstände:

ersetzt pfleglich behandelt abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt –
unbrauchbar

Untergrund der Wände:

renoviert nicht renoviert – Elektroanschlüsse: unter Putz nicht unter
Putz Vorhangschienen

Sonstige Beanstandungen:

3. Wohnzimmer

Boden: Stein PVC Holz Teppichboden _____
neu ersetzt – unbeschädigt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Decke: Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe Kalkfarbe
 Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Wände: gekachelt Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe
 Kalkfarbe Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)

neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Untergrund der Wände:

renoviert nicht renoviert – Elektroanschlüsse: unter Putz nicht unter
Putz Vorhangschienen

Sonstige Beanstandungen:

4. Schlafzimmer

Boden: Stein PVC Holz Teppichboden _____
neu ersetzt – unbeschädigt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Decke: Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe Kalkfarbe
 Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Wände: gekachelt Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe
 Kalkfarbe Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Untergrund der Wände:

renoviert nicht renoviert – Elektroanschlüsse: unter Putz nicht unter
Putz Vorhangschienen

Sonstige Beanstandungen:

5. Kinderzimmer 1

Boden: Stein PVC Holz Teppichboden _____
neu ersetzt – unbeschädigt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Decke: Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe Kalkfarbe
 Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Wände: gekachelt Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe
 Kalkfarbe Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Untergrund der Wände:

renoviert nicht renoviert – Elektroanschlüsse: unter Putz nicht unter
Putz Vorhangschienen

Sonstige Beanstandungen:

6. Kinderzimmer 2

Boden: Stein PVC Holz Teppichboden _____
neu ersetzt – unbeschädigt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Decke: Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe Kalkfarbe
 Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Wände: gekachelt Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe
 Kalkfarbe Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)
neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Untergrund der Wände:

renoviert nicht renoviert – Elektroanschlüsse: unter Putz nicht unter
Putz Vorhangschienen

Sonstige Beanstandungen:

7. Diele/Flur/Nebenräume

Boden: Stein PVC Holz Teppichboden _____
neu ersetzt – unbeschädigt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Decke: Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe Kalkfarbe
 Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)

neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Wände: gekachelt Tapete Textil Holz Raufaser mit Dispersionsfarbe
 Kalkfarbe Ölfarbe Dämmplatten (gestrichen/ungestrichen)

neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung –
abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht renoviert

Untergrund der Wände:

renoviert nicht renoviert – Elektroanschlüsse: unter Putz nicht unter
Putz Vorhangschiene

Sonstige Beanstandungen:

8. Fenster

Kunststoff: neu ersetzt – gepflegt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Lack/Farbe:

neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung – abgenutzt
(normal/übermäßig) – beschädigt – ungestrichen

9. Türen

Kunststoff: neu ersetzt – gepflegt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

Lack/Farbe:

neu ersetzt – renoviert (fachmännisch/ordentlich) – in Ordnung – abgenutzt
(normal/übermäßig) – beschädigt – ungestrichen

10. Heizkörper/Öfen

zu streichende Heizkörper: neu ersetzt – gestrichen (fachmännisch/ordentlich)
– in Ordnung – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt – nicht gestrichen

Sonstige: neu ersetzt – gepflegt – abgenutzt (normal/übermäßig) – beschädigt
– unbrauchbar

11. Sonstige Bemerkungen

Der Mieter verpflichtet sich, folgende Beanstandungen/Renovierungen bis _____auszuführen/ausführen zu lassen:

Werden die Mängel nicht fristgerecht oder technisch nicht einwandfrei beseitigt, so hat der Vermieter nach letzter schriftlicher Mahnung mit Ablehnungsandrohung das Recht, die Mängel auf Kosten des Mieters zu beseitigen/durch eine Fachfirma beseitigen zu lassen. Die Rechte des Vermieters wegen versteckter Mängel bleiben hiervon unberührt. Soweit noch Mängel zu beseitigen sind, wird die Abnahme des Mietobjekts nur unter Vorbehalt erklärt.

Dem Vermieter werden vom Mieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

_Haustür, _Wohnungstür, _Zimmertür, _Keller, _Speicher, _Briefkasten, _Sicherungskasten, _Waschküche, _Garage/Stellplatz, _____

12. Zählerstand Verbrauchszähler

Öl: _____ Gas: _____ Warmwasser: _____

Wasser: _____ Elektro: 1. _____ 2. _____

Die Heizkostenverteiler der Zentralheizung werden/sind abgerechnet zum _____

Ort: _____

Datum: _____

Uhrzeit: _____

Der oder die Mieter
oder ordnungsgemäß bevollmächtigter Vertreter

Der Vermieter
oder ordnungsgemäß bevollmächtigter Vertreter

Von diesem Protokoll erhält jede der beiden Mietparteien eine Abschrift (Durchschreibesatz).