

Checkliste: Protokoll bei der Wohnungsrückgabe

zum Mietvertrag vom _____ über die Wohnung Nr. ___ im

Anwesen _____

zwischen

Vermieter: _____

und

Mieter: _____

	JA	NEIN	Notizen
Die Wohnung samt Kellerabteil wurde soeben besenrein und vollständig geräumt zurückgegeben.			
Sämtliche Wände und Decken sind gestrichen und an den Türen/Türstöcken sind Ausbesserungen erfolgt.			
Alle Rauchwarnmelder sind vorhanden			
Alle Rollläden und Fenster sind funktionsfähig			
Alle Türen sind mangelfrei			

Folgende Schlüssel wurden zurückgegeben:

- (3) Haustürschlüssel
- (3) Wohnungstürschlüssel
- (2) Briefkastenschlüssel
- (Je 1) Zimmertürschlüssel

Checkliste: Protokoll bei der Wohnungsrückgabe

Die Zählerstände wurden soeben wie folgt abgelesen:

Stromzähler Nr. _____ Stand: _____ kWh

Gaszähler Nr. _____ Stand: _____ cbm

WMZ: Nr. _____ Stand: _____ kWh

KWZ: Nr. _____ Stand: _____ cbm

WWZ Nr. _____ Stand: _____ cbm

III.

Folgende Mängel an der Mietsache wurden festgestellt, deren Beseitigung Herr /
Frau _____ bis zum Ablauf des _____ auf ihre Kosten
durchzuführen hat:

Ort, Datum: _____

Unterschrift (Mieter_in): _____

Unterschrift (Vermieter_in, vertreten durch Hausverwaltung): _____

Checkliste: Protokoll bei der Wohnungsrückgabe

KOMMENTAR

- Das oben stehende Übergabeprotokoll umfasst ein Mindestmaß an Angaben. Zu empfehlen ist, den Zustand der Mietsache bei Rückgabe eingehend zu besichtigen und ausführlichst zu dokumentieren, somit alle festgestellten mechanischen Beschädigungen im Übergabeprotokoll zu vermerken.
- Die Bestätigung, dass der Mieter die Wohnung in vertragsgerechtem Zustand zurückgegeben hat, sollte keinesfalls erfolgen, wenn der Vermieter den Zustand der Wohnung bei Rückgabe nur oberflächlich geprüft hat. Mit Bestätigung des vertragsgerechten Zustands sind nämlich spätere Einwendungen des Vermieters grundsätzlich nicht mehr durchsetzbar, da ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne des § 397 Abs. 2 BGB vorliegt. Und das bringt eventuelle später festgestellte Ansprüche des Vermieters zum Erlöschen.
- Ohne den Zusatz, dass die Mietsache „in vertragsgerechtem Zustand“ zurückgegeben wurde, sind Ansprüche aufgrund später festgestellter Mängel an der Mietsache/mechanischer Beschädigungen kaum noch gegenüber dem Mieter durchsetzbar, außer sie waren bei der Übergabe nicht zu erkennen.
- Anlässlich der Wohnungsrückgabe sollte daher der Zustand der Wohnung mit allen seinen technischen Anlagen und Einrichtungen eingehend überprüft und festgestellte Mängel zur Vermeidung der sog. Beweislastumkehr in das Übergabeprotokoll aufgenommen werden.