

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 22.07.2013, 3/ASP

## Kreisinfo

### Ausgabe 2013/II

#### I. Homepage BWE Kreisverband Cham

Nun ist es soweit. Leider hat die Entwicklung der eigenen BWE-Homepage etwas länger gedauert als erwartet. Das Ergebnis dürfte Sie aber – so hoffen wir – zufriedenstellen. Es wurde einiges an Zeit und Geld investiert, um künftig jedem Mitglied des BWE Kreisverbandes Cham zusätzliche Informationen und Muster kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Homepage können Sie aufrufen unter:

**[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)**

Die Homepage gliedert sich in einen „öffentlichen Bereich“ und einen „Mitgliederbereich“. Im Mitgliederbereich erhalten Sie eine Reihe von zusätzlichen kostenfreien Serviceleistungen, unter anderem Musterschreiben, Musterverträge einschließlich Hinweisen zum Ausfüllen der Muster. Auch befinden sich dort einige Skripten.

Es wird Ihnen in den nächsten Wochen ein Passwort zugehen. Es handelt sich um Ihr persönliches Passwort.

**Bitte beachten Sie, dass das Passwort nicht an Dritte, d. h. Nichtmitglieder, weitergegeben werden darf!**

Für Anregungen und Kritik stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

#### II. Seminarhinweise IHK Regensburg: Mietrecht und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Kauf-, Miet- und Baurecht** aufmerksam, an denen Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interessen sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

##### a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Mustern

Ort : Weiden

Termin : Freitag, **25. Oktober 2013**, 8.30 bis 16.30 Uhr

Teilnehmergebühr : € 240,00

---

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)  
[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)

**b) Durchsetzung der Mietforderung + Muster**

Ort : Regensburg  
Termin : Montag, **4. November 2013**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 240,00

**c) Einführung in das Kaufrecht – Gewährleistungsrechte + Workshop**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **8. November 2013**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

**d) AGB in der Unternehmenspraxis am Beispiel von Verkaufs- und Einkaufsbedingungen**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **6. Dezember 2013**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

**e) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Mustern**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **13. Dezember 2013**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 240,00

**f) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **17. Januar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 240,00

**g) Einführung in die VOB/B + Workshop**

Ort : Regensburg  
Termin : Mittwoch, **22. Januar 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 240,00

**h) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **7. Februar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 240,00

**i) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **21. Februar 2014**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 240,00

**j) Mängel am Bau – Umgang mit Mängeln, Mängelrechte und Verjährung, BGB und VOB/B + Workshop**

Ort : Regensburg  
Termin : Montag, **10. März 2014**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 240,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK  
Regensburg  
Telefonnummer : 0941/280 899-122

### **III. Thema: Welchen Sinn hat beim Auszug ein Wohnungsübergabe-Protokoll?**

#### **1. Einleitung**

Sinn und Zweck des Rückgabeprotokolls ist es, den Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Rückgabe einvernehmlich festzuhalten. Eine Mitwirkungspflicht des Mieters besteht nicht.

Bei der Übergabe sollte der Vermieter auf gute Lichtverhältnisse achten. Nicht selten versuchen Mieter, eine Wohnungsübergabe in den frühen Morgenstunden oder am späten Abend zu erreichen. Bei schlechten Lichtverhältnissen können so leicht „Schäden“ übersehen werden.

Bei der Rückgabe sollte nicht nur der Vermieter anwesend sein, sondern auch Personen, die nicht Partei des Mietvertrages sind. Entgegen einer weitläufigen Meinung können auch Verwandte Zeugen sein. Besser sind natürlich „unabhängige Personen“. Empfehlenswert ist es auch, im Einzelfall einen Fotoapparat/Videokamera mitzunehmen, um den Zustand sofort dokumentieren zu können.

Ähnlich wie zu Beginn des Mietverhältnisses sollte auch bei der Beendigung des Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll als Dokumentation erstellt werden. Hierbei sollte der Vermieter peinlichst darauf achten, den Zustand der Wohnung genau festzuhalten. Den Vermieter trifft eine Untersuchungspflicht. Eile ist hier nicht geboten. Gemeinsam mit dem Mieter sollten die Räumlichkeiten besichtigt werden. Jeder, auch kleinste „Mangel“, sollte festgehalten werden. Der Vermieter sollte die Gegenstände der Mietsache auf ihre Funktion hin prüfen. Dies bedeutet z.B., dass der Vermieter das Licht an- und ausschalten, den Herd auf Funktion prüfen, den Wasserhahn laufen lassen sollte. Es sollten auch die Rollläden einmal heruntergefahren und wieder hochgefahren werden. Der Vermieter sollte prüfen, ob auch Fenster und Türen noch funktionstüchtig sind. Dies mag penibel klingen, sollte aber keinesfalls vergessen werden.

Bestätigt der Mieter im Rückgabeprotokoll das Vorhandensein bestimmter Mängel der Mietsache durch seine Unterschrift, so liegt darin ein Schuldanerkenntnis.

Diese Tatsache kann der Mieter nicht mehr nachträglich bestreiten, aber immer noch einwenden, dass diese bereits bei Mietbeginn vorhanden waren oder von ihm nicht zu vertreten sind.

Weist das Rückgabeprotokoll keine Mängel der Mietsache auf, kann der Vermieter nicht protokollierte Mängel nicht mehr geltend machen, sog. „negatives“ Schuldanerkenntnis. Selbst wenn der Mieter sich weigert, das Protokoll zu unterschreiben, sollte der Vermieter unbeeindruckt bleiben. Das Rückgabeprotokoll kann ein wichtiges Beweismittel darstellen. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses bereits ein Übergabeprotokoll gefertigt hat, kann durch einen Vergleich zwischen dem alten und dem neuen Protokoll festgestellt werden, welche nachteiligen Abweichungen bestehen.

## **2. Handlungsempfehlungen**

Der Vermieter sollte sich vor dem Übergabetermin mit dem Mietvertrag vertraut machen, um genau Kenntnis darüber zu haben, welche Rechte und Pflichten vereinbart wurden. Zur Vorbereitung des Termins muss der Vermieter klären, was der Mieter zurückzugeben hat (z.B. Schlüssel, Einrichtungsgegenstände, etc.) und in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist (besenrein, renoviert, etc.)

Der Vermieter sollte ein vorhandenes Übergabeprotokoll studieren. Dieses ist ein wichtiges Hilfsmittel, da sich aus diesem der Zustand der Mietsache zu Beginn entnehmen lässt.

Es ist ein Rückgabeprotokoll zu fertigen, wobei pauschale Zustandsbeschreibungen wie z.B. verblasst, beschädigt etc., vermieden werden sollten. Pauschalbegriffe sind das Ergebnis von Bewertungen.

### **Beispiele für Formulierungen:**

- Badezimmer: Waschbecken, auf der Innenseite Abplatzungen von 1 cm Breite und einer Höhe von 3 cm.
- Küche: Rollladen in der Küche (linkes Fenster) schwer gängig.
- Türrahmen zwischen Küche und Flur enthält sechs Stoßstellen, rechts drei, links drei, in einer Größe von ca. 1 cm<sup>2</sup>.
- Wohnzimmer: Anstrich weiß, vergilbt. Schatten von Bildern und Möbel erkennbar.

Einvernehmliche Lösungen über die Mängelbeseitigung und die Fristen, z.B. über Malerarbeiten, unbedingt schriftlich im Rückgabeprotokoll protokollieren und gegenzeichnen lassen.

### **Achtung Falle 1: Funktionstest**

Vermieter sollten nicht nur eine rein optische Prüfung vornehmen, sondern die Einrichtung auch auf ihre Funktion hin testen. Bei mancher Berührung lockert sich plötzlich die Schublade oder ein Rollladengürtel fällt heraus. Manches Licht funktioniert nicht oder der Duschkopf fällt herunter. Derartige Punkte müssen geprüft werden, da alles was nicht im Rückgabeprotokoll verzeichnet ist, später nicht mehr geltend gemacht werden kann.

### **Achtung Falle 2: Bagatellisierung**

Falls der Vermieter Beschädigungen entdeckt, die der Mieter bagatellisiert und dabei erklärt, dass er diese noch beseitigen wird, sollte auf eine Aufnahme dieses Punktes im Rückgabeprotokoll nicht verzichtet werden. Später, wenn der Mieter nicht Wort hält, besteht das Problem, dass der entsprechende Schadenspunkt nicht im Protokoll erscheint.

### **Achtung Falle 3: Gegenauffassung**

Vermieter sollten auch Gegenauffassungen des Mieters mitprotokollieren. Ist nämlich absehbar, dass der Mieter nur gegen einzelne Punkte Einwendungen erhebt, ist die Wahrscheinlichkeit der Unterschrift durch den Mieter größer, wenn seine Behauptungen ebenfalls im Protokoll erscheinen. Wenn von zehn Schadenspunkten lediglich bei dreien unterschiedliche Auffassungen sind, sollte dies festgehalten werden. Hinsichtlich der restlichen sieben kann der Mieter dies zumindest nicht mehr abstreiten, dass diese Punkte vorhanden waren. Der Vermieter muss aber darauf achten, dass er die Ansicht des Mieters nicht teilt.

#### **Merke:**

Das Rückgabeprotokoll ist ein wichtiges Beweismittel für die Zustandsfeststellung am Ende des Mietverhältnisses. Durch einen Vergleich mit dem Übergabeprotokoll zu Beginn des Mietverhältnisses lässt sich so eine eindeutige Zuordnung bestimmter Beschädigungen in dem Mietzeitraum vornehmen. Keine Eile im Übergabetermin, nicht nur eine optische, sondern auch eine funktionale Prüfung des Mietobjektes vornehmen.

### **3. Zusammenfassung**

Eine Rückgabe der Wohnung ist also kein „Schnelldurchlauf“. Die Rückgabe muss vorbereitet werden, wozu zumindest ein vorbereitetes Rückgabeprotokoll gehört. Hilfsmittel wie Videokamera, Fotoapparat und vor allem Zeugen sind empfehlenswert. Selbst Randbedingungen wie Zeitpunkt der Rückgabe spielen ein wichtiges Moment. Nicht unter Druck setzen lassen, auf gute Lichtverhältnisse achten.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender -