

Ohne Protokolleintrag ist der Schadenersatz fraglich

Mietrecht. Werden erkennbare Mängel nicht im Rückgabeprotokoll aufgeführt, kann dies eine Verichtsvereinbarung darstellen. Schadenersatzansprüche entfallen dann.

LG Essen, Urteil vom 12. Dezember 2024, Az. 10 S 147/23

*Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Das zwischen den Vermietern und dem Mieter bestehende Mietverhältnis wurde beendet. Bei der Rückgabe des Mietgegenstands wurde von beiden Parteien ein Rückgabeprotokoll angefertigt. Darin wurden verschiedene Mängel dokumentiert. Die Vermieter verfolgten im An-

schluss auf dem Klageweg Schadenersatzansprüche wegen weiterer nach Auszug geltend gemachter Schäden. Diese waren zwar nicht im Rückgabeprotokoll aufgeführt, aber zum Zeitpunkt von dessen Anfertigung durchaus bereits erkennbar.

DIE FOLGEN

Wenn zwischen den Mietvertragsparteien ein Rückgabeprotokoll angefertigt wird, um späteren Streit darüber zu vermeiden ob Schäden beim Auszug überhaupt vorhanden sind bzw. welche Art von Schäden bestehen, dann sind die darin getroffenen Feststellungen regelmäßig verbindlich und auch abschließend. Das Landgericht Essen geht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

davon aus, dass hinsichtlich aller erkennbarer Schäden, die nicht im Rückgabeprotokoll stehen, eine rechtsverbindliche Einigung besteht. Die kann etwa in Form einer Verichtsvereinbarung erfolgen, wonach wegen solcher Schäden Schadenersatzansprüche ausgeschlossen sind.

WAS IST ZU TUN?

Bei Übergabe- und Rückgabeprotokollen ist darauf zu achten, dass die enthaltenen Feststellungen vollständig sind. Das gilt sowohl positiv bei der Feststellung der Mangelfreiheit bzw. des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache als auch negativ bei der Feststellung von Mängeln. Bei streitigen Mängeln kann dies ausdrücklich festgehalten werden. Zu beachten sind auch etwaige Regelungen im Mietvertrag zu den Wirkungen eines Übergabe- oder Rückgabeprotokolls. Diese widersprechen in der Praxis gerne den Regelungen, welche die Parteien im Protokoll treffen. Daher empfiehlt es sich, ein rechtlich auf den Mietvertrag abgestimmtes Protokoll zu verwenden. Sollen die

festgehaltenen Mängel tatsächlich nicht als abschließend gelten, sind ausdrückliche Regelungen notwendig. Die diversen Möglichkeiten zeigen, dass bei Übergabe- und Rückgabeprotokollen nicht zu unterschätzende Fallstricke lauern, die im schlimmsten Fall zum Ausschluss bestehender Mängelbeseitigungs- und Schadenersatzsprüche führen können. Übergaben und Rückgaben sollten daher im Blick auf die Protokollierung gut vorbereitet sein.

(redigiert von Monika Hillemacher)