

MIETRECHT

Mietvertragsende rechtssicher abwickeln: Übergabeprotokoll, Kautionsabrechnung und Nachforderungen

Wie das Mietverhältnis sauber endet: Vorabnahme,
Übergabeprotokoll mit Beweiskraft, Kautionsabrechnung
mit Prüffrist und Nachforderungen nach Übergabe

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

21. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Vorbereitung des Mietendes: Vorabnahme, Mängellisten, Schlüsselzahl
- 02 Übergabeprotokoll als Beweismittel: Inhalt, Form, beidseitige Unterschrift
- 03 Vorbehalt und Nachforderungen — verspätet erkannte Schäden
- 04 Kautionsabrechnung: Prüffrist 3-6 Monate, einbehaltene Beträge, Auszahlungsanspruch
- 05 Streitfälle: Selbstvornahme, Schadenersatz, Aufrechnung
- 06 Take-aways

ES IST FREITAGNACHMITTAG, 16 UHR. IM TREPPENHAUS EINES MEHRFAMILIENHAUSES STEHT DER Vermieter mit Klemmbrett, Kamera und Zollstock vor der Wohnungstür. Der Mieter hat den Umzugswagen längst abgefahren und möchte nur noch die Schlüssel übergeben und nach Hause. Doch in der Küche entdeckt der Vermieter eine ausgerissene Dunstabzugshaube, im Schlafzimmer einen tiefen Kratzer im Parkett, und die Wände sind in vier verschiedenen Wandfarben gestrichen. Der Mieter winkt ab: Das sei alles gewöhnliche Abnutzung, die Renovierungsklausel im Vertrag sei sowieso unwirksam, die Kautions möge bitte am Montag überwiesen werden. Der Vermieter ahnt: Wenn er hier nicht alles wasserdicht dokumentiert, sieht er weder Reparaturkosten noch eine Chance auf eine rechtssichere Kautionsabrechnung.

Dieses Szenario entscheidet darüber, ob am Ende eines Mietverhältnisses ein zufriedener Abschluss steht oder ein zweijähriger Rechtsstreit um vier Wandfarben. Das BGB gibt Ihnen mit § 546 BGB (Rückgabepflicht), § 538 BGB (Abgrenzung gewöhnliche Abnutzung) und § 548 BGB (sechsmonatige Verjährung der Vermieteransprüche) einen engen Rahmen. Wer diesen Rahmen kennt und mit einem sauberen Übergabeprotokoll, einer fristgerechten Kautionsabrechnung und einem dokumentierten Vorbehalt verbindet, gewinnt die meisten Streitfälle bereits, bevor sie entstehen. Dieser Beitrag zeigt, wie Sie das Mietende vom Tag der Vorabnahme bis zur abgeschlossenen Kautionsrückzahlung steuern.

Vorbereitung des Mietendes: Vorabnahme, Mängellisten, Schlüsselzahl

Die Übergabe beginnt nicht am Tag der Schlüsselrückgabe, sondern idealerweise vier bis sechs Wochen vorher mit einer Vorabnahme. Sie hat keinen gesetzlichen Pflichtcharakter, ist aber ein bewährtes Instrument: Der Mieter erfährt frühzeitig, welche Mängel und Schönheitsreparaturen aus Sicht des Vermieters noch zu erledigen sind, und kann sie vor dem Auszug selbst beheben – was meistens günstiger ist, als später eine Handwerkerrechnung gegen die Kautions zu verrechnen.

Bei der Vorabnahme erstellen Sie eine Mängelliste, die jedem Mangel eine klare Zuordnung gibt: gewöhnliche Abnutzung im Sinne des § 538 BGB, Schönheitsreparatur nach wirksamer Klausel oder Schaden über die vertragsgemäße Nutzung hinaus. Diese Abgrenzung ist entscheidend, denn gewöhnliche Abnutzung schuldet der Mieter nicht. Tiefe Kratzer im Parkett, ausgerissene Dübel in tragenden Stellen oder Brandlöcher im Teppich sind hingegen Schäden, die Sie geltend machen können. Wenn Renovierungsklauseln im Mietvertrag stehen, prüfen Sie deren Wirksamkeit. Details dazu finden Sie im Beitrag zu [Schönheitsreparaturen-Klauseln](#).

Vor der eigentlichen Übergabe klären Sie drei organisatorische Fragen schriftlich:

- **Schlüsselzahl:** Wie viele Schlüssel wurden bei Einzug übergeben, wie viele wurden nachbestellt, wie viele werden zurückgegeben? Fehlende Schlüssel können bei Schließanlagen schnell zu vierstelligen Austauschkosten führen.
- **Zählerstände:** Strom, Gas, Wasser, Heizung — am Übergabetag ablesen und im Protokoll dokumentieren, damit die spätere Betriebskostenabrechnung sauber abgegrenzt werden kann.
- **Postadresse:** Der Mieter muss eine neue ladungsfähige Anschrift mitteilen, an die die Kautionsabrechnung und etwaige Nachforderungen gehen.

Diese Vorbereitung ist die unspektakulärste, aber wirksamste Phase. Wer hier sauber arbeitet, hat am Übergabetag kein Chaos.

Übergabeprotokoll als Beweismittel: Inhalt, Form, beidseitige Unterschrift

Das Übergabeprotokoll ist im Gesetz nicht vorgeschrieben, aber es ist Ihr wichtigstes Beweismittel im Streitfall. Vor Gericht entscheidet es darüber, wer welche Tatsachen darlegen und beweisen muss. Ohne Protokoll muss der Vermieter beweisen, dass ein Schaden bei Rückgabe vorhanden war und nicht später entstanden ist — eine Last, die meistens nicht zu tragen ist.

Ein belastbares Protokoll enthält:

- **Stammdaten:** Datum, Uhrzeit, Adresse, Parteien, anwesende Zeugen
- **Raumweise Begehung:** jeder Raum einzeln, mit Auflistung des Zustands von Wänden, Decken, Böden, Fenstern, Türen, Einbauten
- **Schadensauflistung:** jeder Schaden mit Lage, Art, Größe und Fotonummer
- **Schönheitsreparaturen:** ausstehende Streichen, Tapezieren, Bohrlöcher
- **Zählerstände:** alle Verbrauchszähler mit Nummer und Stand
- **Schlüsselrückgabe:** Anzahl und Art der zurückgegebenen Schlüssel
- **Mängel des Vermieters:** auch der Mieter darf hier Mängel notieren, etwa nicht ausgezahlte Mietminderungen
- **Vorbehalt:** ein eindeutiger Hinweis, dass weitere Schäden vorbehalten bleiben, falls sie nach Möbeldräumung erkennbar werden
- **Unterschriften:** beide Parteien unterschreiben jede Seite, beide erhalten eine Ausfertigung

Die Form muss nicht handschriftlich sein. Tablet-gestützte Protokolle mit eIDAS-konformer Signatur sind rechtlich gleichwertig und sparen die Nachbearbeitung. Wie das technisch funktioniert, beschreibt der Beitrag [Wohnungsübergabe per Tablet mit eIDAS-Signa-](#)

tur. Fotos sollten mit Zeitstempel und Geolokalisierung versehen sein, damit sie später nicht als nachträglich erstellt angegriffen werden können.

Wichtig: Verweigert der Mieter die Unterschrift, brechen Sie die Übergabe nicht ab. Halten Sie die Verweigerung schriftlich fest, lassen Sie einen Zeugen das Protokoll gegenzeichnen und übersenden Sie es per Einschreiben mit Rückschein. Das Protokoll behält seinen Beweiswert.

Vorbehalt und Nachforderungen — verspätet erkannte Schäden

Eine vorbehaltlos erteilte Quittung über die Wohnungsrückgabe ist ein gefährliches Dokument. Der BGH hat in seiner Entscheidung VIII ZR 252/06 klargestellt: Bestätigt der Vermieter im Übergabeprotokoll ohne Einschränkung, dass die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand zurückgegeben wurde, kann er später keine Schadensersatzansprüche mehr geltend machen, die er bei der Übergabe hätte erkennen können. Das gilt selbst dann, wenn die Schäden objektiv vorhanden waren.

Daraus folgt die wichtigste Schutzklausel des gesamten Übergabevorgangs: **Vorbehalt für verdeckte Schäden**. Formulieren Sie im Protokoll standardmäßig eine Klausel wie „Weitere Schäden, die erst nach Möbeldräumung oder genauerer Untersuchung erkennbar werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.“ Damit verlieren Sie nicht den Anspruch, wenn Sie nach drei Tagen feststellen, dass unter dem Sideboard ein faustgroßes Loch in der Wand klafft oder im Bad Schimmel hinter dem Spiegelschrank wuchert.

Erkennen Sie nach der Übergabe Schäden, müssen Sie dem Mieter unverzüglich Nachricht geben — am besten innerhalb weniger Tage, mit Fotos und konkreter Schadensbeschreibung. Setzen Sie eine angemessene Frist zur Besichtigung oder Stellungnahme. Verweigert der Mieter die Mitwirkung, dokumentieren Sie das ebenfalls.

Beachten Sie zudem § 546a BGB: Gibt der Mieter die Wohnung verspätet zurück, schulden Sie keine Mietminderung, sondern können Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete oder der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen — je nachdem, welcher Betrag höher ist. Das ist besonders relevant, wenn der Mieter zwar gekündigt hat, aber noch Möbel oder Müll in der Wohnung lässt. Hängt das Mietverhältnis mit Mängeln zusammen, die der Mieter angezeigt hatte, beachten Sie die Pflichten aus dem Beitrag zu Wohnungsmängeln nach § 536c BGB.

Die zeitliche Schranke für Vermieteransprüche steht in § 548 BGB: Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren bereits sechs Monate nach Rückgabe. Diese kurze Frist ist eine der wichtigsten Vorschriften des Mietendes —

wer sie übersieht, verliert seinen Anspruch endgültig. Reichen Sie also rechtzeitig Klage ein oder lassen Sie sich vom Mieter ausdrücklich einen Verjährungsverzicht erklären, wenn Verhandlungen noch laufen.

Kautionsabrechnung: Prüffrist 3-6 Monate, einbehaltene Beträge, Auszahlungsanspruch

Die Mietkaution ist nach § 551 BGB zweckgebunden und treuhänderisch zu verwahren. Wie genau sie angelegt und vom Vermögen des Vermieters getrennt werden muss, lesen Sie im Beitrag zur Mietkaution aus Vermietersicht. Mit Beendigung des Mietverhältnisses entsteht der Anspruch des Mieters auf Abrechnung und Auszahlung – allerdings nicht sofort.

Der BGH hat in der Entscheidung VIII ZR 71/05 entschieden, dass dem Vermieter eine angemessene Prüffrist zusteht. Üblich sind drei bis sechs Monate. Diese Frist dient mehreren Zwecken:

- **Schadensprüfung:** Verdeckte Schäden müssen untersucht und beziffert werden.
- **Betriebskostenabrechnung:** Für das letzte Abrechnungsjahr kann eine Nachzahlung anfallen, für die ein angemessener Teil der Kautions einbehalten werden darf.
- **Klärung offener Mieten:** Letzte Mietzahlungen, Mietminderungen oder Nutzungsentschädigungen sind zu verrechnen.

Innerhalb der Prüffrist sollten Sie eine schriftliche Kautionsabrechnung erstellen. Sie umfasst:

- die hinterlegte Kautions einschließlich erwirtschafteter Zinsen
- jede einzelne Forderung, die Sie aufrechnen, mit Datum, Grund und Belegen
- den Zahlungsbetrag, der an den Mieter überwiesen wird
- die Kontoangabe und die Ankündigung der Zahlung

Möchten Sie einen Teil der Kautions wegen einer noch nicht erstellten Betriebskostenabrechnung zurückhalten, dürfen Sie das nur in angemessener Höhe und mit klarer Begründung. Der BGH lässt einen Einbehalt in Höhe einer realistisch erwarteten Nachzahlung zu, nicht aber pauschal die gesamte Kautions. Sobald die Abrechnung steht, ist der einbehaltene Restbetrag unverzüglich auszuzahlen.

Die regelmäßige Verjährung des Zahlungsanspruchs richtet sich nach § 195 BGB und beträgt drei Jahre. Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Mieter, die fünf Jahre nach Auszug noch auf ihre Kautions warten, haben in der Regel keinen Anspruch mehr – Sie sollten sich aber nicht darauf verlassen, sondern jede Zahlung sauber dokumentieren.

Streitfälle: Selbstvornahme, Schadenersatz, Aufrechnung

Auch bei sorgfältiger Vorbereitung enden manche Mietverhältnisse vor Gericht. Drei Streitfelder treten besonders häufig auf.

Selbstvornahme bei nicht erbrachten Schönheitsreparaturen: Hat der Mieter eine wirk-
same Renovierungspflicht und führt sie nicht aus, dürfen Sie nach Fristsetzung selbst tä-
tig werden und die Kosten in Rechnung stellen. Voraussetzung ist eine wirksame Klausel,
eine angemessene Fristsetzung und eine ortsübliche Kostenkalkulation. Holen Sie zwei
Vergleichsangebote ein, dokumentieren Sie die Auftragsvergabe und bewahren Sie alle
Rechnungen auf. Pauschale Sätze nach Wandfläche reichen vor Gericht meistens nicht –
Sie müssen die konkret entstandenen Kosten nachweisen.

Schadenersatz für Schäden über die gewöhnliche Abnutzung hinaus: Hier müssen Sie
zwei Hürden nehmen. Erstens den Beweis, dass der Schaden bei Rückgabe vorhanden war
(Übergabeprotokoll und Fotos). Zweitens die Abgrenzung zu § 538 BGB. Verfärbte Tapeten
nach zehn Jahren Wohnzeit sind gewöhnliche Abnutzung. Ein Brandloch im Parkett ist es
nicht. Bei Reparaturen ist ein Abzug „neu für alt“ zu berücksichtigen, wenn die beschädig-
te Sache bereits gebraucht war.

Aufrechnung gegen die Kautions: Sie dürfen unstrittige oder rechtskräftig festgestellte For-
derungen gegen die Kautions aufrechnen. Bestrittene Forderungen sind problematisch –
hier geht die Rechtsprechung uneinheitlich vor. Die sichere Strategie: Forderung bezif-
fern, dem Mieter Gelegenheit zur Stellungnahme geben, bei Bestreiten den Betrag entwe-
der freigeben oder gerichtlich klären lassen. Die Kautions darf nicht zur Drohkulisse wer-
den, mit der unklare Ansprüche durchgesetzt werden.

Ein häufig übersehener Punkt: Bei Wohnungseigentumsanlagen kann eine Kündigung we-
gen Störungen durch den Mieter nur vom vermietenden Sondereigentümer ausgespro-
chen werden, nicht von der Gemeinschaft. Auch das Übergabeprotokoll erstellt allein der
Eigentümer beziehungsweise dessen Verwalter – nicht etwa der WEG-Verwalter, sofern
keine Sondereigentumsverwaltung beauftragt ist.

Take-aways

- Vorabnahme vier bis sechs Wochen vor Auszug schafft Klarheit über
Schönheitsreparaturen und reduziert Streit.
- Das Übergabeprotokoll muss raumweise dokumentieren, beide Parteien
unterschreiben und einen Vorbehalt für verdeckte Schäden enthalten – sonst greift
BGH VIII ZR 252/06.

- § 548 BGB setzt eine sechsmonatige Verjährungsfrist für Vermieteransprüche; § 195 BGB drei Jahre für Mieteransprüche auf Kautionsauszahlung.
- Die Kautionsprüffrist von drei bis sechs Monaten (BGH VIII ZR 71/05) deckt Schadensprüfung, offene Mieten und Betriebskostenabrechnung ab.
- Einbehalte aus der Kaution müssen einzeln begründet, beziffert und mit Belegen unterlegt sein; pauschale Komplettzurückhaltung ist unzulässig.
- Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB schützt vor verspäteter Rückgabe; gewöhnliche Abnutzung nach § 538 BGB ist nicht ersatzfähig.

Fragen zum Mietvertragsende und zur Übergabe? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.