

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Rechte und Pflichten des Mieters

Boden, Parkett, Wände, Decken,

Rauchen, Tierhaltung

Veranstaltung BWE/Sparkasse

25.09.2025

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG
- **Vorstand** BWE Kreisverband Cham
- **Landesvorstandsmitglied** BWE e.V.

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Die Grenzen des „vertragsgemäßen Gebrauchs“, d.h. die Rechte und Pflichten des Mieters, sind oft streitig.

Einige „Klassiker“ werden als Beispiel dargestellt.

Der Vermieter kann seine Ausgangssituation verbessern, z.B. durch

- vertragliche Klauseln
- Hausordnung usw.

Ein aussagekräftiges „Übergabeprotokoll“ und „Rückgabeprotokoll“ kann hilfreich sein. Ebenso ein „Störertagebuch“.

Der Vermieter sollte zudem seine Rechte kennen und diese durchsetzen.

Mietgebrauch / vertragsgemäßer Gebrauch

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) *Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.*
- (2) *Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.*

§ 538 BGB Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Mietgebrauch / vertragsgemäßer Gebrauch

Was ist ein vertragsgemäßer Gebrauch?

Der **vertragsgemäße Gebrauch** der Mietsache ist ein zentraler Begriff im Mietrecht, der die Grundlage für ein ungestörtes Mietverhältnis bildet und eine wichtige Pflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB darstellt. Er definiert, inwieweit Mieter die Mietsache nutzen dürfen, ohne für daraus resultierende Abnutzungserscheinungen haftbar gemacht zu werden.

Nach § 538 BGB sind **Veränderungen oder Verschlechterungen** der Mietsache, die durch den **vertragsgemäßen Gebrauch** herbeigeführt werden, vom **Mieter nicht zu vertreten**.

Vertragsgemäßer Gebrauch

Definition und Abgrenzung: Normaler Verschleiß vs. Schäden

Was genau bedeutet nun „vertragsgemäßer Gebrauch“?

Juristisch gesprochen umfasst er **alle Handlungen, die dem Zweck der Mietsache entsprechen**.

Bei einer Wohnung bedeutet dies die Nutzung als Lebensmittelpunkt, inklusive aller alltäglichen Aktivitäten.

Daraus resultierende **übliche Abnutzungsspuren** fallen unter den sogenannten **normalen Verschleiß**.

Dieser ist im Mietrecht ausdrücklich erlaubt und wird nicht dem Mieter angelastet.

Normaler Verschleiß manifestiert sich in typischen Gebrauchsspuren, die im Laufe der Mietzeit entstehen.

Beispiele:

- **leichte Kratzer auf Parkett**, die durch Möbelrücken verursacht werden,
- **Abdrücke von Mobiliar auf Teppichböden** oder
- die **altersbedingte Abnutzung von Armaturen im Bad**.

Diese Spuren sind Ausdruck einer normalen, wohnlichen Nutzung und stellen **keine vom Mieter zu verantwortenden Schäden** dar.

Die Abgrenzung zum **Schaden** ist jedoch nicht immer einfach und erfordert eine **Einzelfallbetrachtung**.

Hier spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Zum einen ist die **Mietdauer** entscheidend. Je länger ein Mietverhältnis besteht, desto mehr normale Gebrauchsspuren sind zu erwarten.

Ein Teppichboden, der nach zehn Jahren Mietzeit „abgewohnt“ wirkt, fällt in der Regel unter normalen Verschleiß.

Zum anderen ist die **Intensität der Nutzung** relevant. Eine alltägliche Nutzung ist vom Vermieter zu tolerieren. Eine **übermäßige Beanspruchung** hingegen, die über das übliche Maß hinausgeht, kann zu Schäden führen.

Beispiele:

- regelmäßiges Tragen von Straßenschuhen in der Wohnung, die zu übermäßigem Abrieb führen, oder
- das Anbringen von Dübeln in einer Anzahl, die deutlich über das für eine normale Wohnungsnutzung erforderliche Maß hinausgeht.

Kriterien zur Abgrenzung

- **Zeitliche Komponente:**
Längere Mietdauer = mehr normaler Verschleiß
- **Intensität der Nutzung:**
Alltägliche Nutzung vs. übermäßige Beanspruchung
- **Art der Abnutzung:**
Normale Gebrauchsspuren vs. substantielle Beschädigung durch unsachgemäßen Gebrauch

Rechtliche Grundlage: § 538 BGB

Die rechtliche Basis für den vertragsgemäßen Gebrauch bildet **§ 538 BGB**.

Dieser Paragraph ist eine zentrale Säule im Mietrecht und schützt Mieter vor ungerechtfertigten Schadensersatzforderungen aufgrund normaler Abnutzung. Vereinfacht ausgedrückt besagt § 538 BGB:

Mieter müssen für Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, nicht einstehen. Sie haften also nicht für den normalen Verschleiß.

Die Auslegung von § 538 BGB wird durch eine umfangreiche **Rechtsprechung** konkretisiert. Gerichte entscheiden in Streitfällen immer wieder neu, was unter „vertragsgemäßen Gebrauch“ und „normalen Verschleiß“ fällt. Diese Entscheidungen präzisieren die Grundsätze des Gesetzes und helfen Mietern und Vermietern, ihre Rechte und Pflichten besser einzuschätzen.

Hinweis:

Die Rechtsprechung ist sehr einzelfallbezogen.

Häufig fehlt eine höchstrichterliche Rechtsprechung (BGH), so dass ein weiter Ermessensspielraum für den Richter besteht.

Beispiele

Wohnräume und Böden: Parkett, Teppich, Fliesen

Parkett und Laminat

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Bei Parkett und Laminat zählen **oberflächliche Kratzer** und **leichte Dellen** zur normalen Abnutzung. Auch sogenannte **Laufstraßen**, also abgenutzte Bereiche, die durch häufiges Begehen entstehen, beispielsweise im Flur oder vor dem Sofa, sind typisch. Ebenso kann die anfängliche **Glanzversiegelung** im Laufe der Jahre **nachlassen**.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Tiefe Kratzer hingegen, die über die üblichen Gebrauchsspuren hinausgehen, oder **Substanzschäden**, etwa durch Tierkrallen verursacht, sind keine normale Abnutzung mehr.

Ebenso wenig **Wasserschäden**, die durch Fahrlässigkeit des Mieters entstehen.

Teppichböden

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Auch Teppichböden sind im Mietalltag Gebrauchsspuren ausgesetzt. Druckstellen unter Möbeln sind ebenso normal wie ein Ausbleichen des Teppichs durch Sonneneinstrahlung oder ein leichter allgemeiner Farbverlust über die Jahre. Bei Teppichböden mittlerer Qualität wird von einer wirtschaftlichen Abnutzung nach etwa 5-7 Jahren ausgegangen. Das bedeutet, dass sichtbare Gebrauchsspuren und eine gewisse Abnutzung nach einer längeren Mietdauer als normal anzusehen sind.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Brandflecken, sonstige Farbflecken sind kein vertragsgemäßer Gebrauch mehr.

Küche und Bad: Sanitärobjekte und Einbauten

Sanitärobjekte

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Kalkablagerungen an Armaturen und Fliesen sind bei normaler Nutzung von Bad und Küche unvermeidlich und zählen zur normalen Abnutzung. **Leichte Kratzer** in Waschbecken oder Badewanne, die beispielsweise durch Reinigen entstehen, sind ebenfalls üblich. **Altersbedingte Verfärbungen** an Fugen sind normale Abnutzung, während ein tropfender Wasserhahn in der Regel in die Instandhaltungspflicht des Vermieters fällt.

Größere Defekte oder ein stark tropfender Wasserhahn fallen in den Verantwortungsbereich des Vermieters.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Nicht zur normalen Abnutzung gehören hingegen **Beschädigungen** durch **unsachgemäße Behandlung**, wie etwa ein abgeplatztes Waschbecken durch einen Schlag oder extreme Verkalkung aufgrund vernachlässigter Reinigung.

Einbauten

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Auch Küchenschränke und Arbeitsplatten sind Gebrauchsspuren ausgesetzt. **Abnutzungsspuren** an Griffen und Scharnieren, wie **Farbabrieb** oder eine **nachlassende Leichtgängigkeit**, sind normal. Übliche Gebrauchsspuren auf der Arbeitsplatte, wie **leichte Kratzer** oder **stellenweise Verfärbungen**, sind ebenfalls Teil der normalen Abnutzung.

Leichte Feuchtigkeitsschäden an Holzoberflächen durch normale Nutzung in Küche und Bad können als übliche Abnutzung gelten, sofern sie nicht durch unsachgemäßen Umgang entstanden sind.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Nicht mehr als normale Abnutzung gelten **tiefe Brandflecken** auf der Arbeitsplatte, **abgebrochene Schranktüren** durch unsachgemäße Belastung oder **Wasserschäden an Einbauten**, die beispielsweise durch eine ausgelaufene Spülmaschine verursacht werden. Hier kann es im Einzelfall auch auf die Frage des Verschuldens ankommen.

Wände und Decken: Farbe, Tapeten, Dübellöcher

Farbe und Tapeten

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Im Laufe der Zeit sind **Farbveränderungen** an Wänden und Decken normal. Eine leichte **Vergilbung** oder das **Ausbleichen** von Farben durch Sonneneinstrahlung sind typische Beispiele. Auch **leichte Verschmutzungen** oder **Schlieren**, die abwischbar sind, können zur normalen Abnutzung gehören. Ebenso die normale Abnutzung von Tapeten in besonders beanspruchten Bereichen, beispielsweise hinter Möbeln oder im Flur.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Nicht mehr als normale Abnutzung gelten hingegen **starke Verschmutzungen durch Nikotin, Fettflecken in der Küche** oder Beschädigungen durch unsachgemäßes Anbringen oder Entfernen von Dekorationen. Auch **Kratzer** durch das Verschieben von Möbeln fallen nicht unter normale Abnutzung.

Rauchen

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Rauchen in der Wohnung ist nicht vertragswidrig. Die durch Rauch verursachten Ablagerungen sind grundsätzlich hinzunehmen.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Rauchen, dessen Spuren mittels Schönheitsreparaturen nicht beseitigt werden können, ist kein vertragsgemäßer Gebrauch mehr, z.B. Nikotinverfärbung der Installation, wie Steckdosen, Lichtschalter, Toilettenbrillen usw.

Rechtsprechung

Mieter schuldet keinen Schadensersatz bei „normalem“ Rauchen

Wenn kein individuelles Rauchverbot vereinbart wurde, dürfen Mieter in der Mietwohnung rauchen.

Mieter verhalten sich dadurch nicht vertragswidrig.

Auch die durch den Raum verursachten Ablagerungen auf Wänden, Fensterrahmen, Türen etc. gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Der Vermieter als Eigentümer der Wohnung wird durch das Rauchen und die hierdurch verursachten Ablagerungen nicht unangemessen benachteiligt.

Er hat nämlich die Möglichkeit, dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag aufzuerlegen. Durch diese Renovierungsarbeiten lassen sich die üblichen Spuren des (normalen) Rauchens folgenlos beseitigen.

BGH, Urteil v. 28.06.2006 – VIII ZR 124/05

Exzessives Rauchen kann zu Schadensersatz verpflichten

Extrem starkes Rauchen und/oder zu seltenes Renovieren trotz Zigarettenkonsum kann Mieter zum Schadensersatz verpflichten, wenn sich die rauchbedingten Ablagerungen nicht mehr durch übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Streichen, Lackieren) beseitigen lassen.

In diesen Fällen liegt kein vertragsgemäßer Gebrauch mehr vor, da das Rauchen dann zu Beschädigungen führt und Instandsetzungsarbeiten erforderlich macht.

BGH, Urteil v. 05.03.2008 – VIII ZR 37/07

Rauchbelästigung für andere Mieter kann zur Kündigung des rauchenden Mieters führen

Das Rauchen innerhalb der Mietwohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Dies gilt jedoch nicht mehr, wenn der Tabakkonsum eines Mieters zu einer unzumutbaren Belästigung für andere Bewohner des Hauses führt.

Dies kann z.B. der Fall sein, wenn Zigarettenrauch regelmäßig aus einer Wohnung in das Treppenhaus, den Hausflur oder benachbarte Wohnungen zieht und hierdurch andere Menschen belästigt oder sogar gesundheitlich beeinträchtigt.

Dies kann eine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters darstellen, die den Vermieter nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zur ordentlichen (fristgerechten) Kündigung berechtigen kann.

In besonders schweren Fällen kann (nach ergebnisloser Abmahnung) der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt sein, wenn die Rauchbelästigung als schwere Störung des Hausfriedens zu werten ist und dem Vermieter das Abwarten der normalen Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann, §§ 543, 569 BGB.

Ob diese Voraussetzungen vorliegen, muss das zuständige Gericht jeweils unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls prüfen.

BGH, Urteil v. 18.02.2015 – VIII ZR 186/14

Rauchverbot im Mietvertrag?

Formularmietvertrag

Eine Klausel in einem Formularmietvertrag, die dem Mieter das Rauchen in der Wohnung untersagt, ist unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

Eine solche Klausel greift wohl unzulässig in den Kernbereich des mietvertraglichen Nutzungsrechts ein, da sie sowohl den Mieter als auch seine Besucher und Familienangehörigen erfasst und damit die Sozialkontakte des Mieters beeinträchtigt.

Zulässig sind jedoch Formulklauseln, die das Rauchen in gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen (z.B. Treppenhaus, Hausflur, Gemeinschaftskeller, Wäschekeller, Fahrradkeller, Dachboden) verbieten.

Individuelle Vereinbarung

Ein zwischen Vermieter und Mieter individuell vereinbartes Rauchverbot ist grundsätzlich zulässig.

Dübellöcher

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Das Anbringen von **Bildern, Regalen** oder anderen **Dekorationen** ist in einer Mietwohnung üblich. Eine **übliche Anzahl von Dübellöchern**, die durch solche Dekorationen entstehen, gehört daher zum vertragsgemäßen Gebrauch und stellt normale Abnutzung dar.

Was jedoch als „übliche Anzahl“ gilt, kann im Streitfall zu Diskussionen führen. Eine flächendeckende „Löcherlandschaft“ wird kaum als normale Abnutzung akzeptiert werden.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Auch besonders **große** oder **unsachgemäß gebohrte Löcher** oder **Beschädigungen am Putz** beim Bohren gehen über die normale Abnutzung hinaus.

Rechtsprechung

Dübellöcher

Entscheidung: „Dübellöcher“

200 Dübellöcher sind nicht genug!

1. Der Rahmen einer vertragsgemäßen Nutzung ist jedenfalls dann überspannt, wenn ein sog. „Exzess“ an Dübellöchern vorliegt.
2. Dies ist jedoch nicht zu bejahen, wenn sich ca. 200 Dübellöcher in etwa gleichmäßig auf die Wände und Decken von acht Räumen verteilen

AG Paderborn, Urteil v. 30.01.2023 – 51 C 35/22; IMR 2023, 450

Dübellöcher

Entscheidung: „Dübellöcher“

Wandfliesen dürfen vom Mieter nur ausnahmsweise durchbohrt werden!

Im Hinblick auf das Durchbohren der Wandfliesen – anders als bei der Anbringung von Dübellöchern im Allgemeinen – gilt, dass dies vom Vermieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs nur dann hinzunehmen ist, wenn nicht die Platzierung des Bohrlochs in den Fliesenfugen möglich gewesen wäre, da dies mit der weit weniger beeinträchtigenden Einwirkung auf die Sachsubstanz der Mietwohnung einherginge.

AG Paderborn, Urteil v. 18.03.2024 – 51 C 135/23, IMR 2025, 151

Tierhaltung

Die Grenzen der Tierhaltung werden aus einer Konkretisierung der Gebrauchsrechte nach § 535 Abs. 1 BGB abgeleitet.

Daneben gilt das allgemeine Rücksichtnahmegebot, § 241 Abs. 2 BGB und zudem das Gebot von Treu und Glauben, § 242 BGB.

Sofern keine vertragliche Regelung getroffen wurde ist zu differenzieren, ob der Vermieter um vorherige Zustimmung gefragt werden muss.

Man wird nach Tierarten differenzieren müssen:

- Kleintiere : keine Zustimmung erforderlich
- Hunde, Katzen : Zustimmung erforderlich
- Exotische und störende Tiere : Zustimmung erforderlich

Tierhaltung

Vertragsgemäßer Gebrauch:

Lediglich Kleintiere, die üblicherweise in Behältnissen gehalten werden (z.B. Hamster, Ziervögel, Fische) gehören auch ohne Zustimmung des Vermieters zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Kein vertragsgemäßer Gebrauch:

Einzelfallabhängig, wenn keine mietvertragliche Regelung getroffen.

Abwägung beidseitiger Interessen.

Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, Anzahl, besondere Bedürfnisse Mieter, Haltung **mehrerer Hunde** (5 Hunde) auf 98 m² beispielsweise, sind zuviel.

Rechtsprechung

Entscheidung: „Tierhaltung“

Fraglich ist, ob der formularmäßige Ausschluss der Hunde- und Katzenhaltung wirksam ist.

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“ ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Aus den Gründen: Zwar können bei einer Hunde- und Katzenhaltung eine Beeinträchtigung der Vermieterbelange oder eine Störung anderer Hausbewohner nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daraus folgt aber nur, dass ein Vermieter nicht in jedem Fall verpflichtet ist, eine Hunde- oder Katzenhaltung zu erlauben. Dagegen berechtigt die bei Hunden und Katzen nicht generell ausschließbare Gefahr einer Beeinträchtigung der Mietsache oder einer Störung von Nachbarn den Vermieter nicht dazu, die Haltung von Hunden und Katzen im Wege eines formularmäßigen Generalverbots ohne Rücksicht auf besondere Umstände des Einzelfalls vollständig zu untersagen.

Eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt schon darin begründet, dass auch evident berechtigzte Belange des Mieters an einer entsprechenden Tierhaltung in vollem Umfang ausgeblendet werden.

BGH, Urteil vom 20.03.2013, WuM 2013, 295

Entscheidung: „Tierhaltung“

Fraglich ist, wie eine Vertragsklausel zur Einschränkung der Tierhaltung aussehen muss.

Für zulässig hält der BGH die folgende Formularklausel:

„Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.“

Unzulässig wird aber die Klausel durch den Zusatz:

„Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters.“

BGH, Hinweisbeschluss vom 25.09.2012, NZM 2013, 380

Entscheidung: „Tierhaltung“

Kündigung wegen Hausordnungsverstoß – Hundefreilauf?

Das freie Laufenlassen von Hunden auf Gemeinschaftsflächen entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen stelle eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar und rechtfertigt eine fristlose Kündigung.

BGH, Urteil vom 02. Januar 2020 – Az.: XII ZR 328/19

Empfehlung für Vermieter

Empfehlung für Vermieter

1. Vermieterfreundlicher Mietvertrag

- **Individualvereinbarung**

Aushandeln mit Mieter erforderlich und dokumentieren. „Geben und „Nehmen“, „Aushandeln ist mehr als „Verhandeln“.

Fehlerquelle : Angeheftete vorformulierte Zusatzvereinbarungen (= AGB)

- **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**

Gestaltungsspielraum meist eng, aber dennoch sinnvoll unter Beachtung der Rechtsprechung

direkt : z.B. Tierhaltungsklausel

indirekt : z.B. Schönheitsreparaturklausel, Kleinreparaturklausel, Hausordnung, Lüftungs- / Reinigungsempfehlungen

Hinweis:

Verwendung aktueller Muster der Haus- und Grundbesitzerverbände, z. B. BWE.

Empfehlung für Vermieter

2. Dokumentation von Zustand/Störungen

- Übergabeprotokoll
- Rückgabeprotokoll
- Störertagebuch

Exkurs: Hausordnung

Funktion der Hausordnung

- Regelung des Zusammenlebens und geordneten Betriebs des Hauses
- Konkrete Vorgaben zu: Ruhezeiten, Reinigung, Müllentsorgung, Nutzung Gemeinschaftsflächen
- Schafft Klarheit für Mieter und Vermieter über Rechte und Pflichten
- Vermeidung von Streitigkeiten durch Transparenz

Grenzen der Wirksamkeit

- Hausordnung darf nur Konkretisierung, keine wesentliche Änderung des Mietvertrags sein
- Keine einseitige Erweiterung von Pflichten ohne Zustimmung des Mieters
- Nur ordnungsgemäßer Gebrauch darf präzisiert werden (BGH-Rechtsprechung)
- Änderungen bedürfen entweder einer Änderungsvereinbarung oder wirksamer Ermächtigung

Beispiele aus der Rechtsprechung

- Zulässig: Ruhezeiten (z.B. 13–15 Uhr, 22–6 Uhr), Reinigungspflichten, Winterdienst im Wechsel
- Unzulässig: generelles Rauchverbot in der Mietwohnung ohne vertragliche Grundlage
- Unzulässig: Verbot von Haustieren, wenn dies nicht im Mietvertrag geregelt ist (nur per Einzelfallprüfung)

Hinweis:

Hausordnung bindet Mieter nur, wenn wirksam einbezogen.

Fazit

- Hausordnung ist wichtiges Instrument zur Konkretisierung des vertragsgemäßen Gebrauchs
- Bindend nur bei wirksamer vertraglicher Einbeziehung
- Grenzen: darf nicht zu zusätzlichen unzulässigen Pflichten führen
- Klare und transparente Regelungen vermeiden Rechtsstreitigkeiten

Exkurs: Übergabeprotokoll

Hinweis:

Eine **gute Dokumentation des Zustands der Mietsache** bei Ein- und Auszug, beispielsweise durch Fotos und ein Übergabeprotokoll, kann helfen, spätere Streitigkeiten über die Verantwortlichkeit für Gebrauchsspuren zu vermeiden.

Übergabeprotokoll

Bedeutung des Übergabeprotokolls

Der Sinn eines Übergabeprotokolls zu Mietbeginn besteht darin, dass der Zustand der Mietsache beweissicher festgehalten wird.

Der Vermieter trägt insoweit die **Beweislast**, dass der Zustand der Mietsache ordnungsgemäß ist. Dies ist sinnvoll, damit von Seiten des Mieters später erhobene Einwendungen wegen anfänglicher Mängel, insbesondere bei Rückgabe, nicht geltend gemacht werden können. Sofern das Übergabeprotokoll sorgfältig ausgefüllt wurde und sich nicht lediglich in pauschalen Beschreibungen erschöpft, steigt der Beweiswert. Es ist auch vorteilhaft, zum Zeitpunkt des Mietbeginns etwaige Mängel offen anzusprechen, da zu Beginn des Mietverhältnisses das „Gesprächsklima“ zwischen den Parteien am günstigsten ist. Im laufenden Mietverhältnis bzw. bei Beendigung des Mietverhältnisses drohen dem Vermieter erhebliche Nachteile, wenn er, der in der Beweislast ist, nicht ausreichend durch Dokumentation Vorsorge getroffen hat. Häufig lässt sich der Zustand der Mietsache zu Mietbeginn auch gar nicht mehr rekonstruieren, weil etwaige Zeugen verstorben, verzogen oder schlichtweg ihr Erinnerungsvermögen inzwischen getrübt ist. Ein Vergleich zwischen einem ordnungsgemäßen Übergabeprotokoll und einem späteren Rückgabeprotokoll lässt schnell Unterschiede zwischen dem Zustand der Mietsache bei Beginn und am Ende erkennen. Dies darf nicht verwechselt werden mit der Frage, welche Ursache die Abweichungen haben. Dies ist eine nachgeordnete Fragestellung.

Übergabeprotokoll

Nützlicher Regelungsinhalt

Muster: Übergabeprotokoll

Übergabetermin :

Vermieter :

Mieter :

Anwesende Personen :
.....
.....
.....

Mietvertrag vom :

Mietverhältnis über :

1. Schlüssel:

Nachfolgende Schlüssel werden übergeben:

Haustürschlüssel

Zimmertürschlüssel

Briefkastenschlüssel

Waschküchenschlüssel

Garagenschlüssel

Wohnungstürschlüssel

Kellerschlüssel

.....

.....

.....

2. Zähler: Warmwasser: Nr., Stand:
Kaltwasser: Nr., Stand:
Gas: Nr., Stand:
Strom: Nr., Stand:

Übergabeprotokoll

Nützlicher Regelungsinhalt

Muster: Übergabeprotokoll - Fortsetzung

Bitte beachten Sie zunächst folgende Hinweise:

Der vorgefundene Zustand der Räumlichkeiten bzw. der Einrichtungsgegenstände ist zu beschreiben (1*)

Bitte kreuzen Sie unbedingt entsprechend den von Ihnen näher getroffenen Feststellungen in den dafür vorgesehenen Kästchen an.

Falls ☐ in der Spalte „S“ angekreuzt wird, bitte die Schäden genau, z.B. nach Art, Lage und Umfang detailliert unter der Rubrik sonstige Feststellungen/zusätzliche Vermerke aufführen.

Falls ☐ in der Spalte „F“ angekreuzt wird, bitte die fehlenden Gegenstände näher aufführen.

Falls ☐ in der Spalte „O“ angekreuzt wird, weil in Ordnung, bedarf es grundsätzlich keiner weiteren Erläuterungen.

(1*) Empfehlenswert ist es, jeden Raum sowie einzelne Schäden mit Foto zu dokumentieren und die Fotos zur Anlage des Übergabeprotokolls zu machen

	S ³	F ⁴	O ⁵	
Fußboden/Belag	☐	☐	☐	_____
Decke	☐	☐	☐	_____
Wände	☐	☐	☐	_____
Tapeten	☐	☐	☐	_____
Fenster/Rollladen	☐	☐	☐	_____
Türen/Zargen	☐	☐	☐	_____
Beschläge	☐	☐	☐	_____
Schalter/Steckdosen	☐	☐	☐	_____
Einbauschränke	☐	☐	☐	_____
Heizung/Heizkörper	☐	☐	☐	_____
Klingel/Türdrücker	☐	☐	☐	_____
Gegensprechanlage	☐	☐	☐	_____
Fußleisten	☐	☐	☐	_____
Sonstiges	☐	☐	☐	_____

1. Diese Aufzählung ist geeignet für Flur/Diele, da dort Klingeltürdrücker und Gegensprechanlage aufgezählt sind
2. Bitte Raum mit Funktion und Stockwerk näher bezeichnen
3. Bitte zutreffendes ankreuzen
4. Bitte zutreffendes ankreuzen
5. Bitte zutreffendes ankreuzen

Exkurs: Rückgabeprotokoll

Rückgabeprotokoll

Bedeutung des Rückgabeanspruchs

Der Zweck des Rückgabeprotokolls, den **Zustand der Mietsache** im Zeitpunkt der Rückgabe festzuhalten, erzeugt **Rechtswirkungen**. Sofern im Rückgabeprotokoll Tatsachenfeststellungen getroffen werden, handelt es sich um ein Beweismittel, das bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung als Urkunde in den Prozess eingeführt werden kann.

Bestätigt der **Mieter** das Vorhandensein bestimmter Mängel der Mietsache im Rückgabeprotokoll, so wird darin ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis (Schuldbestätigung) gemäß § 781 Satz 1 BGB gesehen. Der Mieter kann die bestätigten Tatsachen später nicht mehr bestreiten. Er kann lediglich behaupten, dass die Mängel bereits bei Mietbeginn vorhanden waren oder von ihm nicht zu vertreten sind.

Unterlässt der **Vermieter** die Protokollierung von Mängeln, ist er von der Geltendmachung dieser Mängel ausgeschlossen. Weist das Rückgabeprotokoll keine Mängel der Mietsache aus, wird von einem negativen Schuldanerkenntnis i.S.d. § 397 Abs. 2 BGB ausgegangen.

Rückgabeprotokoll

Nützlicher Regelungsinhalt

Muster: Rückgabeprotokoll

Übergabetermin :

Vermieter :

Mieter :

Anwesende Personen :
.....
.....
.....

Mietvertrag vom :

Mietverhältnis über :

1. Schlüssel:

Nachfolgende Schlüssel werden übergeben:

Haustürschlüssel	Wohnungstürschlüssel
Zimmertürschlüssel	Kellerschlüssel
Briefkastenschlüssel	
Waschküchenschlüssel	
Garagenschlüssel	

2. Zähler:

Warmwasser:	Nr.	Stand:
Kaltwasser:	Nr.	Stand:
Gas:	Nr.	Stand:
Strom:	Nr.	Stand:

Rückgabeprotokoll

Nützlicher Regelungsinhalt

Muster: Rückgabeprotokoll - Fortsetzung

Bitte beachten Sie zunächst folgende Hinweise:

Der vorgefundene Zustand der Räumlichkeiten bzw. der Einrichtungsgegenstände ist zu beschreiben (1*)

Bitte kreuzen Sie unbedingt entsprechend den von Ihnen näher getroffenen Feststellungen in den dafür vorgesehenen Kästchen an.

Falls ☐ in der Spalte „S“ angekreuzt wird, bitte die Schäden genau, z.B. nach Art, Lage und Umfang detailliert unter der Rubrik sonstige Feststellungen/zusätzliche Vermerke aufführen.

Falls ☐ in der Spalte „F“ angekreuzt wird, bitte die fehlenden Gegenstände näher aufführen.

Falls ☐ in der Spalte „O“ angekreuzt wird, weil in Ordnung, bedarf es grundsätzlich keiner weiteren Erläuterungen.

(1*) Empfehlenswert ist es, jeden Raum sowie einzelne Schäden mit Foto zu dokumentieren und die Fotos zur Anlage des Übergabeprotokolls zu machen

	S ³	F ⁴	O ⁵	
Fußboden/Belag	☐	☐	☐	_____
Decke	☐	☐	☐	_____
Wände	☐	☐	☐	_____
Tapeten	☐	☐	☐	_____
Fenster/Rollläden	☐	☐	☐	_____
Türen/Zargen	☐	☐	☐	_____
Beschläge	☐	☐	☐	_____
Schalter/Steckdosen	☐	☐	☐	_____
Einbauschränke	☐	☐	☐	_____
Heizung/Heizkörper	☐	☐	☐	_____
Klingel/Türdrücker	☐	☐	☐	_____
Gegensprechanlage	☐	☐	☐	_____
Fußleisten	☐	☐	☐	_____
Sonstiges	☐	☐	☐	_____

1. Diese Aufzählung ist geeignet für Flur/Diele, da dort Klingeltürdrücker und Gegensprechanlage aufgezählt sind
2. Bitte Raum mit Funktion und Stockwerk näher bezeichnen
3. Bitte zutreffendes ankreuzen
4. Bitte zutreffendes ankreuzen
5. Bitte zutreffendes ankreuzen

Rechte Vermieter

Überblick Rechte des Vermieters

1. Unterlassungsanspruch, § 541 BGB

2. Kündigung des Mietverhältnisses

- **ordentliche Kündigung**, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen schuldhafter Pflichtverletzung
- **Außerordentliche Kündigung**, § 569 Abs. 2 BGB, § 543 Abs. 1 BGB wegen Störung Hausfrieden oder sonstige Unzumutbarkeit

3. Schadensersatzanspruch des Vermieters, §§ 280 Abs. 1, 282, 241 Abs. 2 BGB wegen Überschreitung Mietgebrauch

Allgemein

Abmahnung als Voraussetzung
für Unterlassung + Kündigung

Abmahnungen: allgemein

Die Abmahnung ist die „gelbe Karte“ des Mietrechts.

Sinn und Zweck der Abmahnung ist es, dem Mieter die Verletzung mietvertraglicher Pflichten aufzuzeigen.

Unter einer **Abmahnung** versteht man eine Erklärung des Vermieters, durch die der Mieter aufgefordert wird, ein bestimmtes Verhalten zu unterlassen oder eine bestimmte Handlung vorzunehmen.

Die Abmahnung hat zwei **Funktionen**:

- **Dokumentationsfunktion**
- **Warnfunktion**

Abmahnung: allgemein

Die Abmahnung ist die Vorstufe für den Unterlassungsanspruch bzw. eine Kündigung des Vermieters sowie einer

- a) Unterlassungsklage
- b) Räumungsklage (Abmahnung Voraussetzung für Kündigung)

Abmahnung	
Unterlassung	Kündigung
§ 541 BGB	§ 543 Abs. 3 BGB

Unterlassung § 541 BGB

1. Vertragswidriger Gebrauch

- Überschreitung des vereinbarten Nutzungszwecks oder Verstoß gegen vertragliche Pflichten

2. Abmahnung des Vermieters

- Hinweis auf Pflichtverstoß + Aufforderung zur Unterlassung
- Form nicht vorgeschrieben, aus Beweisgründen schriftlich empfehlenswert

3. Fortsetzung trotz Abmahnung

Kündigung

Außerordentlich,

§§ 543, 569 Abs. 2 BGB

Ordentlich,

§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Kündigung wegen Pflichtverletzung – Überblick

Zwei Wege:

- Ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) – bei schuldhafter nicht unerheblicher Pflichtverletzung
- Außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1, Abs. 3 BGB) – bei wichtigem Grund

Außerordentliche Kündigung

Außerordentlich fristlose Kündigung (§ 543 BGB) – Voraussetzungen

1. Wichtiger Grund (§ 543 Abs. 1 BGB)

- Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Fristablauf unzumutbar
- Schwere Pflichtverletzung oder nachhaltige Störung

2. Abmahnung / Fristsetzung (§ 543 Abs. 3 BGB)

- Grundsatz: vorherige erfolglose Abmahnung oder Frist zur Abhilfe erforderlich
- Entbehrlichkeit: besondere Gründe (z. B. schwere Tötlichkeiten, gravierende Bedrohung)

3. Interessenabwägung & Dokumentation

- Gesamtumstände, Verschulden, Dauer/Intensität, Vorbelastung

Fristlose Kündigung – typische Konstellationen

- Massive Bedrohungen/Beleidigungen oder tätliche Angriffe gegen Vermieter/Mieter
- Erhebliche Substanzgefährdung der Mietsache (z. B. illegale Umbauten)
- Fortgesetzte gravierende Störungen nach Abmahnung (Lärm, Vermüllung)
- Schwerwiegende, einmalige Vorfälle, die Abmahnung entbehrlich machen können

Kündigung

Störung des Hausfriedens

Der Vermieter ist zur außerordentlich fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB.

Die Störung muss allerdings erheblich sein, damit dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr länger zugemutet werden kann. Nachhaltig ist die Störung, wenn die Beeinträchtigung dauerhaft ist oder häufiger vorkommt.

Eine einmalige Störung reicht also im Regelfall nicht aus!

Hinweis:

Im Kündigungsschreiben als auch Abmahnung müssen die einzelnen Vorfälle nach Art, Zahl, Dauer und Zeitpunkt genau angegeben werden. Es reichen **keine pauschalen** Ausführungen, wie „ständige Lärmbelästigung“.

Kündigung

Störung des Hausfriedens / Abmahnung

Die außerordentlich fristlose **Kündigung** setzt grundsätzlich **voraus**, dass das **Fehlverhalten des Mieters abgemahnt** wurde.

Im Rahmen der Abmahnung muss das Fehlverhalten nach Art, Zahl, Dauer und Zeitpunkt genau angegeben werden.

Hinweis:

Eine außerordentlich fristlose **Kündigung** ist **nur** für ein **nach Zugang der Abmahnung wiederholtes Fehlverhalten** möglich.

Ein **bereits abgemahnter Verstoß** kann **nicht mehr** als **Kündigungsgrund** herangezogen werden!

Kündigung

Muster Störertagebuch

STÖRERTAGEBUCH

Beschwerde über _____
_____, _____, Nr. _____, Stockwerk _____, _____
Ort _____

Nr.	Datum	Uhrzeit		Art und Folgen der Belästigung*
		von	bis	

*** Möglichst genaue Beschreibung der Belästigung**, z.B. Hörbarkeit in der eigenen Wohnung, Notwendigkeit die Fenster zu schließen, Notwendigkeit die eigene Stimme zu heben, Hintergrundgeräusche, Störung des Einschlafens oder Weckreaktion, Störung konzentrierten Lesens oder Arbeitens, Störung eigenen Musikhörens, Tonhaltigkeit (schrill oder heulend), Impulshaltigkeit (Bässe), An- oder Abschwellen, Wechsel von Sprache und Musik, Informationsgehalt, Wiederholungen einschließlich Häufigkeit und Dauer, Erwartungshaltung, Mutwilligkeit, soziale Akzeptanz. **Sollte der Platz nicht ausreichen, kann die Beschreibung auf Beiblättern fortgesetzt werden, die diesem Störertagebuch beizuheften sind.**

Namen und Unterschriften der Zeugen für die vorbezeichneten Störungen:

Belästigung Nr.	Name	Unterschrift	Belästigung Nr.	Name	Unterschrift

Ort _____, _____ den _____

Rechtsprechung

Kündigung

Entscheidung: „Außerordentliche Kündigung“

Keine außerordentliche Kündigung wegen Zerrüttung

Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.

BGH, Urteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 211/22

Kündigung

Entscheidung: „Abmahnung“

Wer trägt die Beweislast für die Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs nach Abmahnung?

Hat der Vermieter ein unstreitig vorliegendes vertragswidriges Verhalten abgemahnt, muss der Mieter darlegen und beweisen, dass er die vertragswidrige Nutzung danach unterlassen hat. Die Kündigung ist nur zulässig, wenn die vertragswidrige Nutzung zum Zeitpunkt der Kündigung noch fortbesteht.

BGH, Urteil vom 30. September 2015, Az: XII ZR 23/15

Ordentliche Kündigung

Ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) – Voraussetzungen

1. Unbefristetes Mietverhältnis & Schriftform

- Kündigung nur mit berechtigtem Interesse; formelle Anforderungen (§ 568, § 573 Abs. 3 BGB)

2. Pflichtverletzung des Mieters

- Objektiv pflichtwidrig + vom Mieter schuldhaft (Vorsatz/Fahrlässigkeit)
- Nicht unerheblich (mehr als Bagatelle; Gesamtwürdigung)

3. Regelmäßig vorherige Abmahnung

- Gesetzlich nicht zwingend, aber nach Rspr. meist erforderlich für Erheblichkeit/Prognose
- Entbehrlich bei besonders gravierenden Verstößen

4. Verhältnismäßigkeit/Interessenabwägung

- Zumutbarkeit der Vertragsbeendigung bis Fristablauf; Schutz des Mieters beachten

Ordentliche Kündigung – typische Konstellation

- Wiederholte, nachhaltige Störung des Hausfriedens trotz Abmahnung
- Dauerhafte vertragswidrige Nutzung (z. B. gewerblich) trotz Hinweis
- Beharrliche Missachtung der Hausordnung mit spürbaren Auswirkungen
- Unerlaubte Tierhaltung mit erheblichen Störungen (Einzelfallabwägung)

Rechtsprechung

Kündigung

Entscheidung: „Ordentliche Kündigung, Pflichtverletzung“

Fraglich ist, ob und inwieweit provozierendes Verhalten des Vermieters selbst Einfluss auf die Wirksamkeit einer Kündigung hat.

In die Würdigung, ob der Vermieter angesichts einer Pflichtverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) an der Beendigung des Mietvertrages hat oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar ist (§ 543 Abs. 1 BGB), ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters provoziert hat.
BGH, Urteil vom 4. Juni 2014, Az.: VIII ZR 289/13

Kündigung

Entscheidung: „Ordentliche Kündigung, Pflichtverletzung, Abmahnung“

Fraglich ist, ob Abmahnung zwingend für ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung erforderlich ist.

1. Die Frage, welche Bedeutung eine Abmahnung, die vor einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses erklärt wurde, für die hiermit verbundene hilfsweise erklärte oder ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses hat, ist entzieht sich weitgehend einer generalisierenden Betrachtung.
2. Eine Abmahnung ist nicht Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.
3. Ihr kann jedoch für die Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung des Mieters insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen hat.

BGH, Urteil vom 25. August 2020, Az.: VIII ZR 59/20

Schadenersatz

Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache

Nach §§ 280 Abs. 1, 282, 241 Abs. 2 BGB steht dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch zu, wenn der Mieter eine Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt.

Der Mieter muss den Schaden schuldhaft verursacht haben, also vorsätzlich oder fahrlässig, § 276 BGB.

Entscheidend ist dabei, ob der Mieter im Umgang mit der Mietsache diejenige Sorgfalt aufgebracht hat, die von Mietern allgemein beachtet werden muss.

Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache

Einfache Fahrlässigkeit kann im Mietvertrag stillschweigend ausgeschlossen werden, so dass der Mieter nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet. Hat sich im Mietvertrag der Vermieter gegenüber dem Mieter zum Abschluss einer Schadensversicherung verpflichtet bzw. werden kraft mietvertraglicher Vereinbarung die Betriebskosten für eine Sach- und Haftpflichtversicherung umgelegt, so stellt dies einen mietvertraglichen Haftungsausschluss zugunsten des Mieters dar.

Hinweis:

Dem Vermieter bleibt es natürlich unbenommen, bei fahrlässiger Schadensverursachung durch den Mieter bei seinem Versicherer Ansprüche zu stellen.

Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache

Die Schadenshöhe muss der Vermieter darlegen und beweisen.

Bei der Beschädigung der Mietsache kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird, § 249 Satz 1 BGB. Stattdessen kann der Vermieter auch den zur Beseitigung des Schadens erforderlichen Geldbetrag verlangen, § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB.

Die Höhe des Ersatzanspruches kann auf Basis eines Gutachtens oder Kostenvoranschlages ermittelt werden. Wird die Mietsache repariert, kann der Vermieter auch die tatsächlich entstandenen Reparaturkosten einschließlich Umsatzsteuer geltend machen.

Verbleibt nach der Reparatur ein Minderwert, so ist dieser gem. § 251 Abs. 1 BGB ausgleichsfähig. Führt umgekehrt die Reparatur zu einem Vorteil, beispielsweise längerer Lebensdauer, ist eine Vorteilsausgleichung im Wege des so genannten „Abzugs Neu für Alt“ vorzunehmen.

Schadensersatz

Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache

Gegenstand	Normale Lebensdauer in Jahren
Armaturen	8
Badewanne (Wannenbeschichtung)	20
Fliesen - in Küche - Einbauküche - in Badezimmer	ca.30 ca. 20 Jahre ca. 35 Jahre
Parkett	15 – 20 Jahre
PVC-Belag	10 – 20 Jahre
Sanitärbecken - Spülbecken aus Steingut/Edelstahl - Waschbecken aus Steingut/Porzellan	27 Jahre 20 Jahre
Teppichböden - normale Qualität - bessere Qualität	5 – 10 Jahre 10 – 15 Jahre
Türen - Innentür allgemein - Wohnungseingangstür - Badezimmer	100 Jahre 30-35 Jahre 50 Jahre
WC - WC/Becken - WC/Spüle	ca. 30 Jahre ca. 9 Jahre

Sonstige Schadens- ersatzansprüche

Sonstige Schadensersatzansprüche

Der Vermieter kann Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache geltend machen. Sofern der Mieter nicht fristgerecht auszieht und dem Vermieter wegen verspäteter Rückgabe ein vom Mieter zu vertretender weiterer Schaden entsteht, so kann er hierfür weiteren Schadensersatz verlangen, vgl. §§ 546a Abs. 2, 571 BGB.

Der Vermieter muss konkret darlegen, dass er einen Nachmieter gehabt hätte, mit dem er eine höhere Miete erreicht hätte.

Der Vermieter kann dann den Mietausfall in Höhe der Differenz zwischen der vom bisherigen Mieter zu zahlenden Miete zur höheren Miete verlangen.

Sonstige Schadensersatzansprüche

Der Vermieter kann auch einen Schadensersatz wegen **Verletzung der Mängelanzeigepflicht** haben.

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich Mängel der Mietsache anzuzeigen, § 536c BGB. Unverzüglich bedeutet, eine Anzeige ohne schuldhaftes Zögern, § 121 Abs. 1 BGB. Der Mieter kann sich in derartigen Fällen schadensersatzpflichtig machen, wenn er seine Anzeigepflicht verletzt.

Gleichzeitig verliert er Minderungsrechte und evtl. eigene Schadensersatzansprüche gegenüber seinem Vermieter. Der Mieter haftet aber nur bei schuldhaftem Unterlassen oder bei schuldhafter Verzögerung der Anzeige.

Es muss aber eine Ursächlichkeit zwischen der Nichterfüllung der Anzeigepflicht des Mieters und dem Schaden bestehen. Wäre der Schaden auch bei vertragsgemäßer unverzüglicher Erfüllung der Anzeigepflicht eingetreten, haftet der Mieter nicht.

Der Schadensersatzanspruch des Vermieters geht auf die Mehrkosten, die durch die unterlassene oder verspätete Mängelanzeige eingetreten sind.

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Die Frage des vertragsgemäßen Gebrauchs ist eine Einzelfallbetrachtung, die sich nicht in eine mathematische Formel kleiden lässt.

Es ist bis zu einem gewissen Grad vertraglich Vorsorge zu treffen, insbesondere durch entsprechende Klauseln und eine Hausordnung. Entscheidend ist, dass der Vermieter auch den Zustand des Objektes bei Mietbeginn (Übergabeprotokoll) und bei Mietende (Rückgabeprotokoll) dokumentiert.

VERTIEFUNG:

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können unter

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

weiterführende Informationen unter der Rubrik Newsletter empfohlen werden.

Sofern eine Aufnahme in den Verteilerschlüssel gewünscht wird, besuchen Sie uns auf unserer Homepage und klicken hierfür im Bereich „Newsletter“ auf den entsprechenden Button.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!