

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Abwicklung des Wohnraummietverhältnisses

Was muss der Vermieter beachten?

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

Kontakt:

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

Fragestellungen

- Der Mieter zieht nicht freiwillig aus – Muss der Mieter Miete, Nutzungsentschädigung oder Schadensersatz zahlen?
- Welchen Sinn hat ein Rückgabeprotokoll und wie soll es aussehen?
- Welchen Zustand schuldet der Mieter? Was bedeutet „besenrein“?
- Wann muss der Mieter Schönheitsreparaturen ausführen?
- Welche Dinge muss der Mieter entfernen? Was darf in der Wohnung bleiben?
- Muss der Vermieter die Betriebskosten abrechnen und die Kautions zurückgeben?

Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick

Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick

| Beendigungsgründe | | | | |
|--|--|---|-----------------------|---|
| Befristung und Beendigung | Kündigung | Anfechtung | Aufhebungsvertrag | Ehewohnung |
| § 542 Abs. 2 BGB § 575 Abs. 1 BGB § 158 Abs. 2 BGB § 575 Abs. 2 BGB | § 542 BGB BGB § 568 BGB BGB besondere Kündigungsrechte | §§ 119 BGB i.V.m. § 142 BGB | § 311 Abs. 1 BGB | § 1568a BGB |
| Automatismus | Einseitiges Gestaltungsrecht | Einseitiges Gestaltungsrecht | Vertrag | Automatismus |
| Zeitpunkt der Beendigung | | | | |
| Befristung und Bedingungseintritt (meist vertraglich vereinbartes Datum) | Bei fristgerechter Kündigung: Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfrist Bei fristloser Kündigung: Zugang der Kündigungs- erklärung | Vor Übergabe: von Anfang an (ex tunc) Nach Übergabe: von Anfang an (ex tunc) | Gemäß Vereinbarung | Zugang der Erklärung der Ehegatten Rechtskraft der Endentschei- dung in der Ehewoh- nungssache |

Beendigung des Mietverhältnisses, Überblick

| Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses | | | |
|--|---|-----------------------|--|
| Ansprüche des Vermieters | | Ansprüche des Mieters | |
| • | Räumung und Herausgabe | • | Wegnahmerecht bei Einrichtungen |
| | – Mieter | | |
| | – Dritte | | |
| • | Verspätete Rückgabe | • | Rückerstattung sonstiger Mieterleistungen |
| | – Nutzungsentschädigung | – | Mietvorauszahlung |
| | – Weiterer Schadensersatz | – | Baukostenzuschüsse |
| | | – | Mieterdarlehen |
| • | Schönheitsreparaturen | • | Aufwendungsersatz für Einbauten und Investitionen |
| | – Vornahme Schönheitsreparaturen | | |
| | – Abgeltung von Schönheitsreparaturen | | |
| | – Nichterfüllung von Schönheitsreparaturen | | |
| | – Schlechterfüllung von Schönheitsreparaturen | | |
| • | Schlechterfüllung der Rückgabepflicht | • | Schadensersatz |
| • | Rückbauverpflichtungen | – | Entzug vertragsgemäßen Gebrauchs |
| | | – | Nichterfüllung des Vertrages |
| | | – | Rechtswidrige Kündigung (vorgetäuschter Eigenbedarf) |
| | | • | Kautionsabrechnung |
| • | Vermieterpfandrecht | • | Betriebskostenabrechnung |

Räumung und Herausgabe

Räumung und Herausgabe

Räumung und Herausgabe durch den Mieter

Es gibt verschiedene Anspruchsgrundlagen für einen Vermieter, die Räumung und Herausgabe zu verlangen. In der Praxis dominiert der vertragliche Anspruch nach § 546 BGB:

Tatbestandsvoraussetzungen des § 546 Abs. 1 BGB sind:

- Mietverhältnis zwischen den Parteien
- Beendigung des Mietverhältnisses

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 985 BGB sind:

- Eigentum des Vermieters
- Besitz des Mieters
- fehlendes Besitzrecht des Mieters i.S.v. § 986 BGB

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 812 BGB sind:

- Besitz des Mieters erlangt
- ohne Rechtsgrund

Räumung und Herausgabe Mieter

Rückgabe des Besitzes

Der Mieter muss dem Vermieter bei der Rückgabe den unmittelbaren Besitz einräumen, § 854 BGB.

§ 546 Abs. 1 BGB ist erfüllt, wenn der Mieter dem Vermieter den unmittelbaren Besitz verschafft und dieser vom Vermieter ungehindert ausgeübt werden kann. Nicht notwendig ist, dass der Mieter unmittelbarer oder mittelbarer Besitzer ist.

Die Übergabe des Besitzes bedeutet, dass der Vermieter in der Lage sein muss, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ein ungestörtes Bild von der Mietsache machen zu können sowie eine unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters (= Schlüsselübergabe).

Räumung und Herausgabe Dritter

Räumung und Herausgabe durch den Dritten

Sofern das Mietverhältnis beendet ist und der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen hat (z.B. Untermieter), kann der Vermieter die Mietsache gemäß § 546 Abs. 2 BGB unmittelbar von dem Dritten zurückfordern.

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 546 Abs. 2 BGB sind:

- ein wirksamer Hauptmietvertrag
- die Gebrauchsüberlassung der Mietsache durch den Hauptmieter an einen Dritten, der auch Besitzer der Mietsache ist
- die rechtliche Beendigung des Hauptmietvertrages
- die Aufforderung des Vermieters an den Dritten, die Mietsache zurückzugeben.

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 Schuldanerkennnis (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 Schuldanerkennnis i.S.d. § 397 Abs. 2 BGB ausgegangen.

Vorbereitung der Rückgabe

Muster: Checkliste Vorbereitung der Rückgabe der Mietsache

- Der Vermieter sollte sich vor dem Rückgabetermin mit dem Mietvertrag vertraut machen, um genaue Kenntnis darüber zu haben, welche Rechte und Pflichten vereinbart wurden. Zur Vorbereitung des Termins muss geklärt werden, was der Mieter zurückgegeben hat (Räumlichkeiten einschl. Nebenräume und etwaiger Stellplätze, Schlüssel, Einrichtungsgegenstände etc.) und in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist (z.B. besenrein, renoviert, unrenoviert).
- Der Vermieter sollte ggf. ein vorhandenes Übergabeprotokoll studieren. Ein Übergabeprotokoll ist ein wichtiges Hilfsmittel, da sich aus diesem insbesondere der Zustand der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses entnehmen lässt und durch einen Vergleich mit dem Rückgabeprotokoll entsprechende Abweichungen feststellbar sind.
- Der Vermieter sollte den Zeitpunkt der Rückgabe überlegen. Der Vermieter sollte darauf drängen, dass die Rückgabe bei Tageslicht erfolgt. Der Mieter wird eher weniger gute Lichtverhältnisse bevorzugen, d.h. eher die Morgen- bzw. Abendstunden. Bei fehlender oder unzureichender Beleuchtung der Mietsache sollte erwogen werden, Hilfsmittel (Taschenlampe, Scheinwerfer) mitzunehmen.
- Bei der Rückgabe sollten Zeugen hinzugezogen werden, die Kenntnis vom ursprünglichen Zustand der Mietsache bei Mietbeginn haben. Der Verwalter/Sachbearbeiter, der bei Mietbeginn nicht mit der Übergabe betraut war, der bei der Übergabe nicht zugegen war oder das Objekt später erworben hat, wird Veränderungen, insbesondere zusätzliche Einrichtungen oder bauliche Veränderungen, nicht bemerken bzw. beurteilen können.
- Bei der Rückgabe sollte ein Fotoapparat bzw. eine Videokamera greifbar sein, um bestimmte Zustände oder Schäden dokumentieren und beweisen zu können. Im Zweifelsfall sollten auch Fachleute hinzugezogen werden aufgrund der bestehenden Untersuchungspflicht, wenn entsprechende Veranlassung besteht.
- Die Mitnahme eines Kostenvoranschlags hinsichtlich etwaig anfallender Renovierungsarbeiten bzw. ggf. Rechnungen einer früheren Renovierung können zur Vorbereitung einer zusätzlichen vertraglichen Vereinbarung hilfreich sein.
- Vorbereitung eines entsprechenden Rückgabeprotokolls, wobei darauf zu achten ist, dass gerade bei Formularen diese für die konkrete Sachlage anwendbar sind. Im Handel erhältliche Rückgabeprotokolle sind hilfreich, aber kein Allheilmittel. Teilweise enthalten derartige Formulare Lücken oder sind auf das konkrete Mietverhältnis, z.B. Einfamilienhäuser mit den damit verbundenen Besonderheiten (Treppenhäuser, Garten etc.) untauglich. Der Vermieter sollte daher die notwendigen Bausteine für das passende Rückgabeprotokoll anhand des Mietvertrages bzw. eines bestehenden Übergabeprotokolls erarbeiten.

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

Fortsetzung Muster: Rückgabeprotokoll

3. Zustand der Räume:

Bitte beachten Sie zunächst folgende Hinweise:

Der vorgefundene Zustand der Räumlichkeiten bzw. der Einrichtungsgegenstände ist zu beschreiben.
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.

Beispiel:X

| | S | F | O | XX |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| Fußboden/Belag | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| Decke | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| Wände | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| Tapeten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| Fenster/Rollläden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| Türen/Zargen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |

.....
X = Raum mit Funktion und Stockwerk näher bezeichnen
XX = Bitte zutreffendes ankreuzen

Ansprüche des Vermieters

Ansprüche des Vermieters

Grundlagen

Die Ansprüche des Vermieters kann man in Bezug auf finanzielle Forderungen im Rahmen der Rückgabe wie folgt einteilen:

| Ansprüche des Vermieters bei Vertragsbeendigung | | | |
|--|---------------------|--|--|
| Anspruch auf | Miete | Nutzungs- entschädigung | Schadensersatz |
| Norm | § 535 Abs. 2 BGB | § 546a BGB | §§ 280, 281 BGB |
| Tatbestand | Mietvertrag | - Beendeter Mietvertrag - Vorenthaltung der Mietsache durch Mieter | - Vertragliche Beziehungen - Pflichtwidrigkeit - ggfs. Fristsetzung - Kausaler Schaden |

Nutzungs- entschädigung

Nutzungsentschädigung

Nutzungsentschädigung, § 546a BGB

- Mietverhältnis
- Beendigung des Mietverhältnisses
- Vorenthaltung der Mietsache
 - a) Nichtrückgabe der Mietsache
 - b) Rücknahmewille des Vermieters
 - c) Dauer der Vorenthaltung

Umfang:

- Mindestentschädigung: vereinbarte Miete
- Vergleichbare Sache ortsübliche Miete

Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen

Grundlagen

MERKE:

Danach fallen unter die Schönheitsreparaturen:

„Das Tapezieren, Streichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizung einschl. der Heizrohre und der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen.“

Dem Wortlaut der Definition lassen sich zwei Merkmale entnehmen:

- Schönheitsreparaturen sind Tapezier- und Malerarbeiten
- Schönheitsreparaturen beziehen sich nur auf das Innere

Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln

Rechtsprechung des BGH seit 2004 sehr streng. Viele Klauseln unwirksam.

Grundsatz:

Mieter soll nur malermäßig die Spuren der eigenen Abnutzung beseitigen.

Klauseln des Vermieters, die dies nicht berücksichtigen oder keinen angemessenen Ausgleich schaffen, sind gemäß § 307 BGB unwirksam.

Beispiele für unwirksame Vermieterklauseln:

- Anfangsrenovierung
- Endrenovierung
- Laufende Schönheitsreparaturen, wenn bei Mietbeginn Wohnung renovierungsbedürftig
- Starre Klauseln, z.B. „spätestens 3, 5, 7 Jahre“, „in 3, 5 und 7 Jahren“ usw.
- Farbwahlklauseln, z.B. „weißen der Wände“ usw.
- Handwerkerklauseln, z.B. „fachgerecht“
- Quotenklauseln (führen nicht zur Unwirksamkeit einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel)

Folgen:

Bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel tritt anstelle der Klausel, das Gesetz, so dass Mieter gemäß § 535 Abs 1 Satz 2 BGB Anspruch auf fällige Schönheitsreparaturen hat.

Schönheitsreparaturen

Entscheidung: „Schadensersatzanspruch“

Fraglich ist, ob der Mieter bei ungewöhnlicher Farbgestaltung nicht zumindest einem Schadensersatzanspruch unterliegt. „Farbexzess“

Sind die laufenden Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen worden, so schuldet er zwar keine Schlussrenovierung, darf indes nach bisher überwiegender Rechtsprechung die Räume farblich aber auch nicht in einem Zustand zurücklassen, dass eine Weitervermietung praktisch unmöglich ist. Dem hat sich auch der BGH angeschlossen.

BGH, Urteil vom 06.11.2013, Az.: VIII ZR 416/12

Ist dem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung frisch renoviert „in weiß“ überlassen worden und renoviert er sie (zum Teil) in bunten Farben, so muss er die Mehrkosten tragen, um die Wohnung wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Sind Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist von den Kosten der Renovierung ein Abzug „neu für alt“ gerechtfertigt.

Der BGH leitet die Ersatzpflicht aus §§ 241 Abs. 2, 280 BGB ab.

Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen

Der Vermieter sollte den Mieter schriftlich auffordern, die Leistung zu erbringen.

1. Dem Mieter sollte im Einzelnen konkret, unter Vermeidung von Pauschalaussagen (wie schlampig, nicht ordentlich), mitgeteilt werden, was genau beanstandet wurde und welche Leistungen er zu erbringen hat.
2. Dem Mieter ist eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der er die Leistungen ausführen muss. Die Frist bestimmt sich je nach Art und Umfang der auszuführenden Arbeiten. Als Orientierung mag ein Zeitraum von 2 bis 3 Wochen dienen.
3. Dem Mieter sollte angekündigt werden, dass eine Leistung von ihm abgelehnt wird, wenn er die Arbeiten bis zu dem genannten Zeitpunkt nicht erbringt.
4. Der Mieter muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass im Weigerungsfalle die Leistung auf seine Kosten durch Dritte durchgeführt und diese Kosten als Schadensersatz geltend gemacht werden.

Hinweis:

Hat der Mieter Schönheitsreparaturen aufgrund unwirksamer Klausel ausgeführt, drohen dem Vermieter:

- Schadensersatzansprüche aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 Nr. 1, 249 BGB
- Bereicherungsansprüche aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB

Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen

Muster: Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

_____ (Vermieter)

an

_____ (Mieter)

Zustellvermerk

BETREFF: (Schönheitsreparaturen, Mietobjekt)

Sehr geehrte(r) _____

Das Mietverhältnis über die Wohnung _____ wurde fristgerecht zum _____ gekündigt. Im Rahmen der Übergabe am _____ musste ich feststellen, dass die Schönheitsreparaturen trotz des stark abgenutzten Zustands nicht ausgeführt worden sind.

Gemäß § _____ des Mietvertrages sind Sie zu einer Renovierung der Wohnung bei Mietende verpflichtet, sofern die letzte Renovierung der Nassräume (Bad, Küche und WC) mindestens 5 Jahre und der übrigen Räume mindestens 7 Jahre zurückliegt. Sie haben die Wohnung 6 ½ Jahre bewohnt, so dass sie verpflichtet sind, die Küche und die Nassräume zu renovieren.

Im Einzelnen sind folgende Schönheitsreparaturen und Reinigungsarbeiten auszuführen:

1. Küche

Die Decken und Wänden in der Küche sind deckend zu überstreichen. Hier ist seit Mietbeginn nicht renoviert worden, wobei es wegen des Fristablaufs auch irrelevant ist, dass die Wohnung seinerzeit unrenoviert an sie übergeben wurde. Die Dübellöcher in der Küche, die nach der Demontage der Schränke verblieben sind, sind bündig zu verschließen. Die Zarge der Küchentür zeigt im unteren Bereich Kratzer, Stoßstellen und vereinzelt Lackabplatzungen auf und ist daher neu zu lackieren. Auch der Heizkörper in der Küche ist verdreckt und muss gereinigt, ggf. sogar lackiert werden.

2. Badezimmer

Die Decke im Badezimmer ist deckend zu überstreichen. Die Kalkablagerungen auf den Armaturen des Waschbeckens sind zu beseitigen.

Ich habe Sie aufzufordern, die vorstehend aufgeführten Arbeiten bis spätestens zum _____ auszuführen oder durch geeignete Fachkräfte ausführen zu lassen. Die Schlüssel können werktags zwischen 16.00 und 18.00 Uhr bei mir abgeholt werden.

Ich weise darauf hin, dass nach Ablauf der Frist eine Beseitigung durch Sie abgelehnt wird. Ich werde die notwendigen Arbeiten sodann selbst erledigen lassen und Sie auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
(Vermieter)

Schadensersatz 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

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.

Schönheitsreparaturen

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 |

Einrichtungen und Bauliche Veränderungen

Einrichtungen und bauliche Veränderungen

Einrichtungen

Einrichtungen sind Sachen, die der Mieter zur besseren und bequemerem Benutzung mit der Mietsache **fest verbunden** hat. Derartige Gegenstände sind beispielsweise Schlösser, Türen, Schilder, Badewannen, Waschbecken, Öfen, Klimaanlage, im Garten eingepflanzte Blumen und Sträucher. Nicht dazu gezählt werden normale Möbeleinrichtungen, selbst wenn sie festgeschraubt sind, wie beispielsweise eine Einbauküche.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, zum Ende des Vertrages alle Einrichtungen, die er installiert hat, auf seine Kosten wegzunehmen, § 539 Abs. 2 BGB. Der Vermieter ist verpflichtet, die Aufhebung der Verbindung zwischen der Einrichtung und der Mietsache zu dulden.

Tipp:

Der Vermieter kann aber die Wegnahme solange verweigern, bis ihm für den mit der Wegnahme verbundenen Schaden ausreichend Sicherheit geleistet wird, § 258 Satz 2 BGB.

Einrichtungen und bauliche Veränderungen

Einrichtungen

Will der Vermieter vermeiden, dass der Mieter die Sachen wegnimmt, so kann er das Wegnahmerecht abwenden, vgl. § 552 Abs. 1 BGB. Der Vermieter muss dann seinem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlen. Folge der Zahlung der Entschädigung ist, dass der Mieter sein Recht verliert, die von ihm eingebrachten Einbauten wegzunehmen. Die Angemessenheit der Entschädigung bemisst sich nach dem Anschaffungswert der Einrichtung. Hiervon ist ein Abschlag für die bisherige Abnutzung vorzunehmen.

Einrichtungen und bauliche Veränderungen

Einrichtungen

Tipp:

Vermieter sollten den Mieter über diese gesetzliche Situation aufklären. Der Vermieter kann nicht zur Übernahme der Einrichtung gezwungen werden. Meist ist der Ausbau für den Mieter mit den erheblichen Nachteilen verbunden, dass er dann den ursprünglichen Zustand dann auf eigene Kosten wieder herstellen muss, was meistens teurer ist, als der Verzicht auf die eingebauten Sachen. In dieser Verhandlungsposition kann häufig eine Wegnahme ohne Ausgleichszahlung bzw. geringe Entschädigung erreicht werden.

Einrichtungen und bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen sind Veränderungen oder Umbauten des Mieters, die in die Bausubstanz der Mietsache eingegriffen haben. Es handelt sich also nicht um Einrichtungen im bisher bezeichneten Sinne. Beispiele für derartige bauliche Veränderungen sind Wanddurchbrüche, Kürzen von Türblättern, Verlegen eines Parkettfußbodens, etc..

Dem Mieter sind bauliche Veränderungen nur gestattet, wenn der Vermieter dies erlaubt. Dem Vermieter steht es frei, ob er zustimmt oder nicht. Ausnahme hiervon sind geringfügige, nicht schwer behebbare bauliche Veränderungen, die nach Treu und Glauben hingenommen werden müssen.

Einrichtungen und bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen

Es sollte stets ein schriftlicher Nachtrag bezüglich der baulichen Veränderungen vereinbart werden:

Mindestinhalt:

- die Bezeichnung und genaue Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen
- eine Regelung über die Kostentragung sowie über das Risiko
- und die Gefahr der Ausführung einschließlich Genehmigungsfragen
- Regelungen für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses

Einrichtungen und bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen

Bei Beendigung des Mietverhältnisses richtet sich die Behandlung der baulichen Veränderungen vorrangig nach den vertraglichen Vereinbarungen. Existieren keine Vereinbarungen, ist danach zu unterscheiden, inwieweit die baulichen Veränderungen mit dem Willen oder der nachträglichen Genehmigung des Vermieters vorgenommen wurden.

Liegt keine Zustimmung des Vermieters vor, muss der Mieter bei Auszug alle baulichen Veränderungen rückgängig machen und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen.

Der Mieter soll nach herrschender Meinung bei Vertragsende zur Herstellung des ursprünglichen Zustands auch dann verpflichtet sein, wenn die Veränderung mit bloßer Zustimmung des Vermieters erfolgt ist, d.h. kein ausdrücklicher Vorbehalt zur Herstellung des ursprünglichen Zustands formuliert wurde.

Die Zustimmung zur Vornahme der baulichen Veränderung muss der Mieter beweisen.

Einrichtungen und bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen

Zusammengefasst müssen bauliche Veränderungen nicht beseitigt werden, wenn

- der Vermieter vorbehaltlos den baulichen Veränderungen zugestimmt hat, sofern es sich um auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinaus reichende Wertverbesserungen handelt, die nur mit kostenintensivem Aufwand beseitigt werden können
- der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Räume umbauen will, so dass die baulichen Veränderungen des Mieters ohnehin beseitigt werden müssen
- die baulichen Veränderungen, die Mietsache erst in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt haben bzw. für eine zweckentsprechende Benutzung notwendig waren
- bei Abschluss des Mietvertrages für eine renovierungsbedürftige Wohnung vereinbart wurde, dass der Mieter Arbeiten erledigt, die zu einer Wertverbesserung führen

Verwertung der Mietsicherheit, Kautionsabrechnung, Rückzahlung

Abwicklung Mietsicherheit

Verwertung der Mietsicherheit

Laufendes Mietverhältnis

Während des laufenden Mietverhältnisses kann der Vermieter nur wegen „*rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen*“ auf die Mietsicherheit zurückgreifen, denn der Zweck der Kautions besteht in der materiellen Absicherung des Vermieters, nicht in der Ermöglichung einer einfachen Rechtsdurchsetzung.

(BGH, Urteil v. 7.5.2014, VIII ZR 234/13)

Im Fall eines Verstoßes gegen die Kautionsabrede kann der Mieter die Wiederauffüllung der Kautions verlangen, da eine Verweisung auf das Mietvertragsende den Mieter nicht davor schützt, bei Insolvenz des Vermieters auszufallen.

Verwertung der Mietsicherheit

Hinweis:

Dem Vermieter ist zu empfehlen, sich während des laufenden Mietverhältnisses nicht der Kautionsbedienung zu bedienen, da in der Regel zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, welche Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Abwicklung noch auftreten werden. Gerade bei nichtliquiden Mietern kann es sinnvoll sein, hier nicht auf Sicherheiten zurückzugreifen, sondern die entsprechenden sonstigen Möglichkeiten zur Realisierung der Mietforderungen oder gar zur Beendigung des Mietverhältnisses zu ergreifen. Letztlich wird sich der Streit bei Inanspruchnahme der Kautionsbedienung im laufenden Mietverhältnis lediglich darauf verlagern, inwieweit eine Wiederauffüllung der Kautionsbedienung berechtigt ist oder nicht.

Abwicklung Mietsicherheit

Verwertung der Mietsicherheit, Kautionsabrechnung, Rückzahlung

Fällig ist der Anspruch des Mieters auf *Rückzahlung der Kaution* frühestens mit Beendigung des Mietverhältnisses meist erst angemessene Zeit nach der Räumung, wenn dem Vermieter das Vorliegen und der Umfang seiner Forderungen klar ist.

Tipp:

Der Vermieter sollte in derartigen Situationen, bei „Abwohnen der Kautions“ den Mieter umgehend auf die Rechtslage aufmerksam machen und gegebenenfalls sofort gerichtliche Schritte einleiten. Häufig wird ein derartiges Verhalten bewusst vom Mieter in Kauf genommen. Selbst eine außerordentliche fristlose Kündigung schreckt nicht mehr, da die damit verbundene Räumung nicht mehr innerhalb der letzten 3 Monate gerichtlich durchsetzbar ist. Die nicht gezahlte Miete wird häufig dazu zweckentfremdet, um im neuen Mietverhältnis die Kautions zahlen zu können. Es bietet sich in derartigen Fällen an, im Wege der Urkundenklage die Mietforderung zu realisieren, um schnell zu einem Titel zu gelangen.

Kautionsabrechnung

Beendetes Mietverhältnis

Bei beendetem Mietverhältnis ist der Vermieter aufgrund der Kautionsabrede verpflichtet, dem Mieter eine *Abrechnung* zu erteilen. Diese hat den Anforderungen des § 259 BGB i.V.m. der jeweiligen Sicherheitsabrede zu genügen, um als *ordnungsgemäße Kautionsabrechnung* zu gelten.

Es muss die Höhe der Kaution einschließlich der Zinsen feststellbar sein. Zudem müssen entsprechende Gegenforderungen des Vermieters nachvollziehbar nach Grund und Höhe ausgewiesen werden.

(BGH, Urteil v. 24.7.2019, VIII ZR 141/17)

Kautionsabrechnung

Muster: Kautionsabrechnung mit Guthaben / Einbehalt / Restforderung zugunsten des Vermieters

An alle Mieter

Betreff: Kautionsabrechnung über Mietverhältnis ...

Sehr geehrte Frau ... (Mieter), sehr geehrter Herr ... (Mieter),

nach Beendigung des Mietvertrages vom ... rechnen wir hiermit die Kaution ab. Gemäß dem in Kopie beigefügten Sparbuch ist ersichtlich, dass das Kautionsguthaben per ... einschließlich Zinsen ... EUR betrug.

Gegen Ihren Anspruch auf Rückzahlung des Kautionsguthabens erklären wir hiermit die Aufrechnung mit den nachstehenden Ansprüchen, und zwar in folgender Reihenfolge:

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Anspruch auf Ersatz der Kosten wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen gemäß Kostenvoranschlag der Firma ... vom ... | ... EUR |
| 2. | Anspruch auf Nutzungsentschädigung für den Monat ... iHv | ... EUR |
| 3. | Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum ... vom ... iHv | ... EUR |
| | Ergebnis: | ... EUR |

.....

Kautionsabrechnung

Fortsetzung:

Muster: Kautionsabrechnung mit Guthaben / Einbehalt / Restforderung zugunsten des Vermieters

Variante 1: Guthaben

Nach Abzug der Summe der Ansprüche ergibt sich noch ein auszugehrender Restbetrag iHv ... EUR. Diesen Betrag haben wir auf das Konto Nr. ... bei der ...-Bank, BLZ ..., überwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
(Vermieter)

Variante 2: Einbehalt

Nach Abzug der Summe der Ansprüche ergibt sich noch ein auszugehrender Restbetrag iHv ... EUR. Dieser wird vorerst noch nicht ausgezahlt.

Die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum ... ergibt voraussichtlich unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung aus dem Abrechnungszeitraum ..., die mit einem Nachzahlungsbetrag iHv ... EUR endete, einen Saldo zu Ihren Lasten iHv ... EUR. Insoweit behalten wir von der Kautionsabrechnung einen Betrag iHv ... EUR bis zur Abrechnung dieses Zeitraums ein.

Mit freundlichen Grüßen
(Vermieter)

Variante 3: Restforderung zugunsten des Vermieters

Die Summe der Ansprüche übersteigt den Gesamtbetrag der Kautionsabrechnung einschließlich Zinsen.

Wir haben Sie daher aufzufordern, den von Ihnen noch geschuldeten Differenzbetrag iHv ... EUR bis zum ... auf unser Konto zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zahlungseingang auf unserem Konto an. Wir besitzen Inkassovollmacht.

Mit freundlichen Grüßen
(Vermieter)

Verjährung

Verjährung, allgemein

Der Vermieter muss die kurze Frist von 6 Monaten für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, § 548 Abs. 1 BGB beachten.

Es handelt sich um Ansprüche des Vermieters auf:

- Schönheitsreparaturen; § 535 Abs. 1 S. 2 BGB
- Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen; § 535 Abs. 1, 280 Abs. 1, 3 BGB
- Schadensersatz wegen Veränderung/Verschlechterung der Mietsache; § 548 Abs. 1 BGB

Verjährung, Vermieter

Vermieter müssen daher davon ausgehen, dass mit dem Rückerhalt der Mietsache die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten des § 548 BGB beginnt. Das ist der Zeitpunkt, in dem der Vermieter freien Zugang zur Mietsache hat und damit in die Lage versetzt wird, sie auf etwaige Schäden zu untersuchen (Besitzerlangung). Im Regelfall ist dies der Zeitpunkt des Erhalts des Schlüssels.

Verjährung, Mieter

Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren ab der Beendigung des Mietverhältnisses, § 548 Abs. 2 BGB. Im Gegensatz zum Verjährungsbeginn für den Vermieter ist hier auf die rechtliche Beendigung des Mietverhältnisses abzustellen.

Die Verjährung kann deshalb früher bzw. später beginnen als beim Vermieter, so dass die Fristen nicht identisch ablaufen.

Zusammenfassung

Basiswissen im Mietrecht ist für alle Beteiligten unerlässlich!

VERTIEFUNG:

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können unter

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

weiterführende Informationen unter der Rubrik Newsletter empfohlen werden.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**