

Ihre Rechte als Vermieter

Kurzvortrag:

„Kölner Immobilienmesse“

Gürzenich Köln

25. Mai 2013

14:30 Uhr

Referent

Dr. Ralf Stark

Rechtsanwalt

u n d

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dozent für Öffentliches Recht,
Verwaltungsrecht und Zivilprozessrecht

Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen

Fachanwälte Rechtsanwälte Steuerberater

Breite Straße 147 - 151, D-50667 Köln

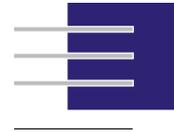
Tel. +49 (0)221 / 27 24 7-0

Fax +49 (0)221 / 27 24 7-77

Mail kanzlei@drstark.de

Web www.drstark.de





Überblick*

I. Ansprüche vor Abschluss des Mietverhältnisses

- 1.) Selbstauskunft
- 2.) Polizeiliches Führungszeugnis
- 3.) SCHUFA – Auskunft
- 4.) Mietvorvertrag
- 5.) Schadensersatzansprüche

II. Der Mietvertragsabschluss

- 1.) Inhalt des Mietvertrages
- 2.) Form des Mietvertrages

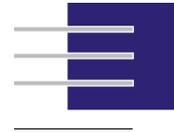
III. Ansprüche während des Mietverhältnisses

- 1.) Abnahme-/Übergabeprotokolle
- 2.) Kautions-/Mietzahlung vor Einzug
- 3.) Miet- und Betriebskostenvorauszahlung
- 4.) Besichtigungsrecht
- 5.) Veränderung/Beschädigung der Mietsache
- 6.) Störungen des Hausfriedens
- 7.) Schönheitsreparaturen

IV. Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses

- 1.) Rückgabe der Mietsache
- 2.) Rückbau- und Schadensersatzansprüche
- 3.) Rückgabe der Kautions-/Mietzahlung

*) Dieser Beitrag ist auch über die Website des Referenten (www.drstark.de), hier unter der Rubrik „Information“ abrufbar.



Vorbemerkung:

Ebenso wie die Eheschließung birgt auch der Mietvertragsabschluss Risiken. Im Unterschied zur Ehe lässt man sich bei dem Abschluss eines Mietvertrages jedoch auf eine (oder mehrere) Person(en) ein, die man gewöhnlich nicht kennt. Gleichwohl vertraut man mit Abschluss des Mietvertrages und Übergabe der Mietsache erhebliche Vermögenswerte - nämlich die Immobilie – einer im Regelfall unbekanntem Person an. Um die Chancen und Risiken besser einschätzen zu können ist es unabdingbar, dass der Vermieter Kenntnis über seine grundlegenden Ansprüche und Rechte hat. Der nachfolgende Beitrag verschafft hierzu einen Überblick, wobei zwischen den Ansprüchen **vor**, **während** und **nach Beendigung des Mietverhältnisses** differenziert werden soll.

I.

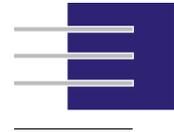
Ansprüche vor Abschluss des Mietverhältnisses

1.) Selbstauskunft

Selbstauskünfte des Mieters werden heute von den Mietinteressenten ganz überwiegend vor der Vermietung gefordert. Eine Verpflichtung zur Abgabe einer Selbstauskunft und damit zum Ausfüllen von Fragebögen besteht indes nicht. Da auf der anderen Seite jedoch auch keine Verpflichtung zur Vermietung einer Wohnung besteht, werden die abverlangten Selbstauskünfte ganz überwiegend erteilt, indes nicht immer richtig und wahrheitsgemäß beantwortet. Dies führt zu der Frage, welche Folgen die unrichtige Beantwortung gestellter Fragen hat, insbesondere, ob der Vermieter den geschlossenen Mietvertrag anfechten oder außerordentlich kündigen kann ?

Ob das eine oder das andere der Fall ist, hängt entscheidend davon ab, ob die **Fragen zulässig** sind und zu **welchem Zeitpunkt** der Vermieter die Lüge bemerkt.

Eine **zulässige Frage** setzt daher vor allem ein berechtigtes und schutzwürdiges Interesse an der Beantwortung voraus. Ein solches Interesse ist bei einem Mietverhältnis nur dann gegeben, wenn die Unrichtigkeit sich auf die Umstände bezieht, die bei objektiver Würdigung für den Abschluss des Vertrages wesentlich waren und der Mietvertrag bei richtiger Antwort nicht geschlossen worden wäre. Zulässig sind demnach beispielsweise Fragen nach dem Arbeitgeber und dem Einkommen. Nicht zulässig ist jedoch die Frage, ob der Mieter die Eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, wenn sie ohne zeitliche Beschränkung erfolgt, da die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis regelmäßig nach drei Jahren gelöscht wird. Ebenfalls unzulässig sind die Fragen nach der Religionszugehörigkeit, die sexuelle Orien-



tierung, nach Vorstrafen und Ermittlungsverfahren oder die Frage nach einer Partei- oder Vereinszugehörigkeit.

Sind die Fragen unzulässig, so darf der Mietinteressent die Frage auch falsch beantworten !

Ist die Frage hingegen zulässig und beantwortet der Mietinteressent die Frage unrichtig (lügt er also !), hängt die Rechtsfolge davon ab, wann der Vermieter die Lüge des Mieters bemerkt.

Bemerkt der Vermieter die Lüge vor Einzug des Mieters, kann der Vermieter den Vertrag anfechten und gegebenenfalls Schadensersatz (beispielsweise die Kosten einer erneuten Anzeigenschaltung) verlangen. Der Vertrag ist danach unwirksam, sodass der Mieter hieraus keinerlei Rechte ableiten kann, insbesondere also auch nicht in die Wohnung einziehen darf.

Bemerkt der Vermieter die „Lüge“ indes erst nach Einzug des Mieters, so ist eine Anfechtung des Vertrages nicht mehr möglich. In diesem Fall kann der Vermieter den Vertrag nur fristlos kündigen, sofern die Fortsetzung des Mietverhältnisses in Folge der Pflichtverletzung des Mieters (also der Lüge !) unzumutbar wäre. Dies ist dann der Fall, wenn sich die Falschankünfte dahingehend auswirken, dass die berechtigten Interessen des Vermieters an regelmäßigen Zahlungseingängen beeinträchtigt werden oder in Zukunft beeinträchtigt sein könnten. Zahlt der Mieter demgegenüber die Miete pünktlich, wirkt sich die „Lüge“ nicht aus, sodass hiernach keine Möglichkeit für den Vermieter besteht sich von dem Mietvertrag zu lösen.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter www.drstark.de, hier unter der Rubrik „Information“.

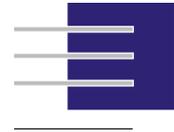
2.) Polizeiliches Führungszeugnis

Ebenso wenig wie auf eine Selbstauskunft hat der Vermieter einen Anspruch auf die Vorlage eines polizeilichen Führungszeugnisses. Da – wie zuvor ausgeführt – indes keine Verpflichtung zur Vermietung einer Wohnung besteht, wird ein polizeiliches Führungszeugnis mieterseits regelmäßig vorgelegt werden, wenn dies von dem Vermieter gefordert wird.

3.) SCHUFA – Auskunft

Wer sich möglichst genau über die Liquidität seines Mieters informieren möchte, sollte sich





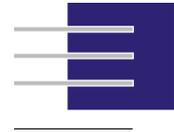
von dem Mietinteressenten eine Selbstauskunft der „Schutzgemeinschaft für das Kreditwesen“, **SCHUFA**, vorlegen lassen. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass der Vermieter von der SCHUFA selbst keine Auskunft erhält, so dass diese von dem Mieter angefordert und vorgelegt werden muss. Der Mieter kann über sich selbst jederzeit bei der regional zuständigen SCHUFA eine solche Auskunft einholen.

4.) Mietvorvertrag

Der Mietvorvertrag ist ein formloser Vertrag, durch den sich die Vertragsparteien zum künftigen Abschluss eines Mietvertrages verpflichten. Ein **Anspruch** auf Abschluss eines Mietvorvertrages **besteht nicht**. Wollen sich indes die Vertragsparteien vor Abschluss des endgültigen Mietvertrages absichern, so ist der Abschluss eines Mietvorvertrages mitunter durchaus empfehlenswert. Die Modalitäten des künftigen Mietvertrages müssen im Vorvertrag in den Grundzügen, indes noch nicht abschließend geregelt sein. Vielmehr ist die endgültige Vertragsgestaltung dem Mietvertrag vorbehalten. Die Parteien müssen sich aber schon insoweit geeinigt haben, dass der Mietgegenstand, die Miethöhe und die Mietzeit wenigstens bestimmbar sind. Fehlen Abreden über Höhe und Zeit, so soll die ortsübliche Miete und ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit vereinbart sein.

5.) Schadensersatzansprüche

Kommt ein Mietvertrag anders als beabsichtigt nicht zustande, können gleichwohl wechselseitige Schadensersatzansprüche bestehen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Mieter im Vertrauen auf den zugesagten Mietvertragsabschluss Aufwendungen auf die Mietsache gemacht hat (beispielsweise Kauf einer Einbauküche) oder der Vermieter andere Mietinteressenten im Vertrauen auf die Zusage des Mietvertragsabschlusses abgelehnt hat. Die Rechtsprechung hat hierzu den Begriff des **Verschuldens bei Vertragsverhandlungen** (*culpa in contrahendo*) entwickelt. Durch die Schuldrechtsmodernisierung ist dieses Rechtsinstitut nunmehr auch im Bürgerlichen Gesetzbuch kodifiziert worden (vgl. §§ 311 Abs. 2 + 3, 280 Abs. 1 und 241 Abs. 2 BGB). Hiernach entsteht ein Schuldverhältnis mit Rechten und Pflichten auch durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen, die Anbahnung eines Vertrages, bei welcher der eine Teil im Hinblick auf eine etwaige geschäftliche Beziehung dem anderen Teil die Möglichkeit zur Einwirkung auf seine Rechte, Rechtsgüter und Interessen gewährt oder ihm diese anvertraut oder ähnliche geschäftliche Kontakte.



Zu beachten ist dabei jedoch, dass grundsätzlich jeder Vertragsteil berechtigt ist, ohne weitere Begründung jederzeit die Vertragsverhandlung abubrechen. Nur dann, wenn ein Teil bei seinem Vertragspartner durch sein Verhalten das berechtigte Vertrauen erweckt, dass es mit **Sicherheit zum Vertragsschluss** kommt, wird er schadensersatzpflichtig, wenn er ohne triftigem Grund den Vertragsschluss vereitelt. Im Beispielsfall (Kauf einer Einbauküche) wären demnach die Kosten für den nutzlosen Kauf der Einbauküche zu ersetzen, nicht jedoch die weiteren Kosten nach Abbruch der Vertragsverhandlungen (beispielsweise die Anmietung eines Ersatzobjekts).

II.

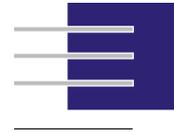
Der Mietvertragsabschluss

1.) Inhalt des Mietvertrages

Durch den Abschluss des Mietvertrages wird der Vermieter verpflichtet, den Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Dabei hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat ferner die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Demgegenüber ist der Mieter (nur) verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Wie jeder Vertrag, so wird auch der Mietvertrag durch die Abgabe eines **Angebotes** und die **Annahme** des Angebotes geschlossen. Insoweit stellt die Aufgabe eines Zeitungsinsertes oder den Versand eines Exposés lediglich eine sog. *invitatio ad offerendum* (Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes) dar. Demgegenüber stellt die Übersendung eines unterzeichneten Mietvertrages ein verbindliches Angebot dar. Ist für die Annahme dieses Angebotes keine Frist bestimmt, so kann das Angebot nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Anbietende den Eingang der Antwort unter **regelmäßigen Umständen** erwarten darf (vgl. §§ 147, 148 BGB). Diese Frist beträgt regelmäßig **zwei bis drei Arbeitstage**. Erfolgt die Annahmeerklärung verspätet, ist das Angebot erloschen und kann nur als neues Angebot gewertet werden.

Nicht selten streiten die Parteien darüber, ob ein Mietvertrag zustande gekommen ist, wenn der Mieter schon Aufwendungen auf die Mietsache gemacht hat oder der Vermieter andere Bewerber im Vertrauen auf die Zusage des Mieters abgelehnt hat. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Beweislast für das Zustandekommen eines Vertrages grundsätzlich derjenige trägt, der sich darauf beruft.



2.) Form des Mietvertrages

Der Mietvertrag kann grundsätzlich **formlos** geschlossen werden, sodass die **Schriftform** für die Wirksamkeit eines Mietvertrages grundsätzlich **nicht erforderlich** ist. Soll der Mietvertrag jedoch über eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, so bestimmt das Gesetz (vgl. § 550 BGB), dass der Mietvertrag schriftlich geschlossen werden soll. Geschieht dies nicht, so macht dies den Mietvertrag **nicht unwirksam**. Vielmehr gilt der Vertrag in diesem Fall als für **unbestimmte Zeit geschlossen**, sodass bei Wohnraum die Kündigung frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig ist (vgl. § 550 BGB).

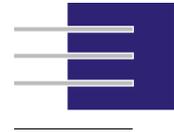
III.

Ansprüche während des Mietverhältnisses

1.) Abnahme-/Übergabeprotokolle

Zu Beginn und Ende eines Mietverhältnisses werden von den Mietvertragsparteien häufig Abnahme- und Übergabeprotokolle erstellt. Die Bedeutung eines Abnahme-/Übergabe-protokolls kann nicht pauschalisiert werden. Inhaltlich soll von den jeweiligen Beteiligten **beweissicher** der Zustand der Mietsache bei Mietbeginn und Mietende festgehalten werden. Der Sinn und Zweck eines Übergabeprotokolls ist daher nicht nur die Beweissicherung, sondern auch und vor allem die Vermeidung weiteren Streits über das Vorhandensein von Schäden am Mietobjekt. In der Praxis kommt es jedoch oftmals schon im Rahmen der Erstellung des Übergabeprotokolls zum Streit, sei es, dass eine Partei eine Unterschriftsleistung auf dem Übergabeprotokoll verweigert oder eine Partei gar nicht erst zum Übergabetermin erscheint. Nicht selten kommt es vor, dass Vertragsparteien nachträglich Mängel geltend machen, die gar nicht Inhalt des Übergabeprotokolls waren. Die Rechtsfolgen sind unterschiedlich:

Festzuhalten ist vorab, dass wechselseitige **Ansprüche** der Vertragsparteien **auf Erstellung** eines Übergabeprotokolls grundsätzlich **nicht bestehen**. Ein Mieter, der aus seiner Wohnung auszieht, kann daher nicht verlangen, dass der Vermieter oder ein von diesem Bevollmächtigter zu einem abschließenden Besichtigungstermin erscheint oder/und ein Übergabeprotokoll unterschreibt. Gleiches gilt im umgekehrten Fall. Zwar hat der Vermieter die Pflicht an der Rückgabe der Wohnung nach Vertragsende mitzuwirken, eine irgendwie geartete Pflicht zur Wahrnehmung eines abschließenden Besichtigungstermins oder der Erstellung eines Abnahmeprotokolls besteht jedoch nicht. Andererseits wird der Mieter nicht benachteiligt, wenn er die Wohnungsschlüssel abgibt ohne ein Protokoll zu erhalten. Ver-



tiefend zu der Problematik der Abnahme- und Übergabeprotokolle siehe www.drstark.de, hier unter der Rubrik „Information“.

2.) Kautio/Mietzahlung vor Einzug

Eine Kautio kann von dem Mieter nur aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung gefordert werden, weil gesetzliche Vorschriften über eine Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Kautio nicht existieren. Wird demgemäß eine Kautio vereinbart, so macht die Vorschrift des § 551 BGB verbindliche Vorgaben:

Hiernach darf die Kautio des Mieters maximal das **dreifache** der auf einen Monat entfallenden **Nettomiete** betragen. Darüber hinausgehende Beträge kann der Mieter – trotz Bestehens einer entsprechenden Vereinbarung – zurück fordern. Der **Mieter ist berechtigt**, die Geldsumme in **drei** gleichen monatlichen **Teilleistungen** zu erbringen, wobei die erste Teilleistung zu Beginn des Mietvertrages fällig ist. Wird in einem Mietvertrag vereinbart, dass

„der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages eine Sicherheit in Höhe von EUR XY, höchstens jedoch in Höhe der dreifachen Monatsmiete“

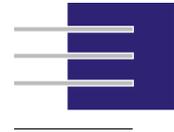
zahlt, so ist diese Vereinbarung unwirksam, da der Mieter diese Klausel so verstehen könnte, dass er zur Zahlung der vollen Kautio bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet ist. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich die Unwirksamkeit nur auf die Fälligkeitsregelung erstreckt. Das bedeutet, dass der Mieter grundsätzlich zur Zahlung der Kautio verpflichtet bleibt, diese indes in drei Raten erbringen kann. Gleiches gilt, wenn der Vermieter die

Übergabe der Wohnräume – unzulässigerweise – von der vollständigen Zahlung der Kautio abhängig gemacht hat oder gegen die „Drei-Monatsmieten-Grenze“ verstoßen hat oder/und weitere Sicherheiten beispielsweise in Form einer Bürgschaft fordert.

Eine Mietkautio kann selbstverständlich auch durch Hinterlegung einer Mietbürgschaft erfolgen. Empfehlenswert sowohl für Mieter und Vermieter ist daneben der Abschluss eines **Kautioschutzbriefes**, welcher dem Mieter ausreichend Liquidität und dem Vermieter maximale Sicherheit bietet (vgl. hierzu www.kautionsfrei.de).

Erfüllt der Mieter die Verpflichtung zur Kautionszahlung nicht, so kann der Vermieter lediglich auf Erfüllung klagen, nicht jedoch den Mietvertrag kündigen (anders ist es bei einem gewerblichen Mietvertrag!).

Die Kautio ist von dem Vermieter stets getrennt von seinem Vermögen anzulegen und mit dreimonatiger Kündigungsfrist und zu einem üblichen Zinssatz anzulegen. Bei mehreren



Mietverhältnissen ist es hierfür nicht erforderlich, dass der Vermieter für jedes Mietverhältnis ein separates Kautionskonto einrichtet. Die Anlage auf ein als „Sonderkonto“ bezeichnetes Konto zusammen mit Kautionen aus anderen Mietverhältnissen genügt. Der Mieter kann vom Vermieter den Nachweis der Anlage der geleisteten Kautions verlangen. Dieser Anspruch umfasst auch die Angabe der betreffenden Kontonummer, der vereinbarten Kündigungsfrist sowie die Höhe der tatsächlich gezogenen Zinsen. Die gesamten Erträge aus der Geldanlage stehen ausschließlich dem Mieter zu. Während eines noch laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter die Kautions nur aufbrauchen, wenn und soweit seine Forderungen rechtskräftig festgestellt, unstreitig oder so offensichtlich begründet sind, dass ein Bestreiten mutwillig erscheint. Ist dies nicht der Fall, darf der Vermieter nur auf die Kautions zugreifen, wenn ein entsprechender Titel vorliegt.

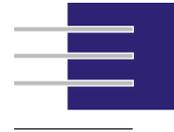
3.) Miet- und Betriebskostenvorauszahlung

Die Miete ist die Gegenleistung des Mieters für die Überlassung der Mietsache. Sie umfasst das gesamte Entgelt für die Leistung des Vermieters. Hierzu zählen auch die Betriebskosten, falls sie im Mietvertrag gesondert ausgewiesen sind. Andernfalls sind sie in der vereinbarten Miete enthalten. Da die Miete eine sog. Schickschuld ist, hat der Mieter die Miete auf seine Gefahr und seine Kosten dem Vermieter an dessen Wohnsitz zu übermitteln. Ist in dem Mietvertrag nichts Abweichendes vereinbart, so ist die Miete zu Beginn eines jeden Monats, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Der Mieter wird von der entrichteten Miete nicht dadurch befreit, dass er aus einem aus seiner Person liegendem Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechts verhindert wird, also beispielsweise während der Mietzeit auszieht. Er bleibt demgemäß zur Mietzahlung bis zum Ende der Mietzeit verpflichtet, ohne Rücksicht darauf, ob er den Gebrauch ausüben kann oder nicht.

Die Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen (vgl. § 2 Betriebskostenverordnung). Danach sind grundsätzlich umlagefähig:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten der Heizung
5. die Kosten der Warmwasserversorgung





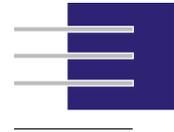
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung
12. die Kosten der Schornsteinreinigung
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. die Kosten für den Hauswart
- 15a. die Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage
- 15b. die Kosten des Betriebes der mit dem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
16. die Kosten des Betriebes der Einrichtung für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten

Nicht zu den Betriebskosten gehören die Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- oder/und Instandsetzungskosten. Eine Verpflichtung zur Betriebskostenvorauszahlung besteht nur, wenn diese vertraglich vereinbart war.

Wird bei Vertragsschluss eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung vereinbart und stellt sich am Ende des Abrechnungsjahres heraus, dass die Betriebskostenvorauszahlung zu gering war oder/und das Objekt mit den vermierterseits angegebenen Betriebskosten nicht zu bewirtschaften ist, so kann der Mieter hieraus **grundsätzlich keine Rechte ableiten**, da der Vermieter zur Erhebung einer Betriebskostenvorauszahlung nicht verpflichtet war.

4.) Besichtigungsrecht

Ob der Vermieter vom Mieter das Betreten und Besichtigen der Mieträume fordern kann, ist gesetzlich nicht geregelt. Die Rechtsprechung gesteht dem Vermieter ein Besichtigungsrecht nur in engen Grenzen zu. Demnach darf der Vermieter die Räume nur dann betreten, wenn dies notwendig ist, damit er seiner Verpflichtung zur Erhaltung eines **vertragsgemäßen Gebrauchs** nachkommen kann (beispielsweise Prüfung, Reparatur der Mietsa-



che) oder wenn das Betreten der Wohnung für die **Wahrung seiner Rechte** erforderlich ist (beispielsweise den Verkauf oder Neuvermietung der Mietsache).

Soll die Wohnung wegen eines Verkaufs oder einer Neuvermietung besichtigt werden, so muss der Mieter die Wohnung grundsätzlich **einmal wöchentlich** zur Besichtigung freigeben. Bei den Besichtigungsterminen ist auch Rücksicht auf die Berufstätigkeit des Mieters zu nehmen. Aus diesem Grund sind Besichtigungstermine werktags zwischen **19:00 - 20:00 Uhr dreimal monatlich** nach einer **Ankündigungsfrist** von **drei Tagen** und einer Besichtigungsdauer von jedenfalls **30 - 45 Minuten** durchaus zumutbar. Der Vermieter kann ebenfalls grundsätzlich frei darüber entscheiden, wen er mit der Besichtigung beauftragt und kann auch den Ehepartner als Begleitperson bestimmen. Der Vermieter ist jedoch ohne die Einwilligung des Mieters nicht berechtigt die Wohnung zu fotografieren.

Ohne Vorliegen eines **konkreten Anlasses** hat der Vermieter ein Betretungs- und Besichtigungsrecht nur **alle zwei Jahre** (bei Altbauten jährlich).

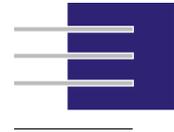
Soweit nach den vorstehenden Ausführungen ein Besichtigungs- und Betretungsrecht des Vermieters besteht, bedarf es zur Durchführung gleichwohl grundsätzlich einer Terminabsprache mit dem Mieter. Der Mieter ist jedoch nicht berechtigt, den Zutritt des Vermieters zusammen mit anderen Personen davon abhängig zu machen, dass ihm Name und Anschrift dieser Personen mitgeteilt werden.

Nur im Ausnahmefall bedarf es keiner Terminabsprache, wenn Gefahr im Verzug besteht (beispielsweise Wasserrohrbruch).

Verweigert der Mieter grundlos das **Betreten der Wohnung**, darf der Vermieter **weder mit einem Nachschlüssel noch mit Gewalt öffnen**. Er ist vielmehr verpflichtet **Klage** auf Zutritt zur Wohnung zu erheben. In Einzelfällen verbleibt dem Vermieter hier die Möglichkeit der Beantragung einer **einstweiligen Verfügung**.

5.) Veränderung/Beschädigung der Mietsache

Solange der Mieter die Mieträume „normal“ (ab-)nutzt und vertragsgemäß gebraucht, bringt ihm das keinerlei Nachteile. In diesem Fall hat nur der Vermieter die durch vertragsgemäßen Verbrauch verursachten Verschlechterungen auf seine Kosten zu beseitigen. Dem gegenüber ist der **Mieter** dann **schadenersatzpflichtig**, wenn **Schäden** eintreten, die nicht auf normaler Abnutzung zurückzuführen sind, sondern auf einer **vorsätzlichen** oder **fahrlässigen Verletzung seiner Obhutspflicht** beruhen. Die Abgrenzung zwischen normaler Abnutzung als Folge vertragsgemäßen Gebrauchs und schuldhafter Verschlechterung der



Mietsache ist im Einzelfall schwierig zu treffen.

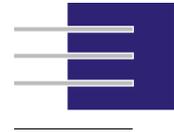
So unterfällt beispielsweise der **Verschleiß von Armaturen** sicherlich einer normalen Abnutzung. Dies gilt indes nicht bei der Emailleabsplitterung einer Badewanne. Anders soll es wiederum dann sein, wenn es sich um eine ältere Badewanne handelt. Hier soll die Absplitterung noch unter vertragsgemäßen Gebrauch fallen. Ähnlich verhält es sich bei **baulichen Änderungen** durch den Mieter:

So ist beispielsweise unbestritten, dass der Mieter **Dübel** in der Wohnung anbringen darf, soweit die Grenzen der Angemessenheit und Erforderlichkeit beachtet werden. Dies ist der Fall, wenn die üblichen Installationsgeräte oder sonstige Vorrichtungen wie Gardinenstangen und Lampenhalter angebracht werden. Da es sich hier nicht um eine Verschlechterung der Mietsache handelt, kann der Vermieter demgemäß nicht Ersatz oder Beseitigung verlangen. Fraglich ist jedoch, ob dies auch für das Anbohren von Kacheln oder Fliesen gelten soll, da hier oft eine Neuverfliesung erforderlich ist, weil die bisherigen Fliesen nicht mehr lieferbar sind. So ist der Mieter jedenfalls dann zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er Fliesen über das erforderliche und übliche Maß hinaus anbohrt. Der Vermieter kann in diesem Fall die Kosten für eine Neuverfliesung verlangen, wenn Ersatzfliesen nicht mehr beschafft werden können. Er ist nicht gehalten eine große Anzahl von solchen Fliesen vorzuhalten. Wenn allerdings im Bad vermierterseits die üblichen Einrichtungsgegenstände wie Spiegel, Handtuchhalter, Hängeschrank pp. nicht angebracht sind, so wird dem Mieter das Recht zugestanden zum Anbringen dieser Gegenstände die notwendigen Löcher zu bohren. Dabei wird der Mieter allerdings angehalten nicht die Fliesen anzubohren, sondern die Verfugungen zu benutzen.

Hat der Wohnungsmieter die Wandfliesen mit Farbe überstrichen, kann der Vermieter nach Vertragsbeendigung die Verfliesung erneuern und die Kosten als Schadensersatz verlangen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass die Farbe von den Fliesen hätte entfernt werden können.

Demgegenüber muss der Mieter Schadensersatz leisten, wenn durch ein von ihm verlegten **selbstklebenden Teppichboden** bei der Entfernung der darunter liegende Bodenbelag beschädigt wird. Ähnlich verhält es sich, wenn der Mieter bei der **Verlegung von Teppichboden die Zimmertüren abschleift**. In diesem Fall kann der Vermieter beim Auszug die Verlängerung der Türblätter verlangen, soweit dies möglich ist und der frühere Zustand in etwa wieder hergestellt wird. Ist dies nicht mehr möglich, so besteht hier ein Schadensersatzanspruch bei entsprechendem Abzug „neu für alt“. In Folge vertragsgemäßen Gebrauchs verschlissenen Teppichbodens muss der Mieter nicht erneuern, es sei denn, der Mieter





verursacht Brandlöcher oder Verfärbungen auf einen noch nicht abgewohnten Teppichboden. Bei der Höhe des Anspruchs ist ebenfalls ein Abzug „neu für alt“ zu machen, wobei die durchschnittliche Lebensdauer eines Teppichbodens ca. 10 Jahre beträgt, eines PVC Bodens ca. 10 - 15 Jahre und ein Parkettboden nach ca. 15 Jahren neu zu versiegeln ist. Streitig ist, ob Abdrücke von Pfennigabsätzen im Parkett noch unter dem vertragsgemäßen Gebrauch zu subsumieren sind. Dies wird zumindest bei Wohnraum überwiegend angenommen. Schäden, die mit einer solchen Nutzung verbunden sind, begründen daher keine Schadensersatzpflicht des Mieters.

6.) Störungen des Hausfriedens

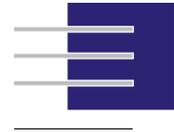
Stört eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig, so kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos gekündigt werden. Dies ist grundsätzlich möglich bei **Belästigungen** jedweder Art. Indes müssen die Belästigungen **erheblich** sein. Dies ist der Fall bei **Beleidigungen, Tätlichkeiten, falschen Anschuldigungen und fortgesetzte Streitsucht**. Ebenso bei **fortgesetztem Lärm oder/und bei vertragswidriger Nutzung des Mietobjektes**. Voraussetzung ist hierbei des Weiteren, dass der Vertragspartner schuldhaft gehandelt hat, wobei er sich das Handeln seiner Erfüllungsgehilfen (bspw. Kinder oder Gäste) zurechnen lassen muss. Das Recht zur Kündigung steht in so einem Fall sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter zu. Zu beachten ist indes, dass bei Störungen des Hausfriedens **grundsätzlich** zuvor eine **Abmahnung** erfolgen soll, bevor fristlos gekündigt werden kann. Eine **Ausnahme** gilt nur für besonders **massive und schwerwiegende Vertragsverletzungen**. Von daher ist zu empfehlen, dass bei Störungen des Hausfriedens grundsätzlich zuvor abzumahnern ist, bevor eine Kündigung ausgesprochen wird. Dies gilt insbesondere bei Störungen des Hausfriedens durch Lärm, Störung der Nachtruhe etc., die sich über einen längeren Zeitraum hinziehen.

7.) Schönheitsreparaturen

Der Begriff der „Schönheitsreparaturen“ ist gesetzlich nicht geregelt und irreführend. Denn es geht weder um „Schönheit“ noch um Reparaturen an der Mietsache. Auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum ist die Begriffsdefinition des § 28 Abs. 4 S.3 II. BV bis heute maßgeblich. Danach werden Schönheitsreparaturen definiert als das

„Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

Damit handelt es sich bei den Schönheitsreparaturen um Maßnahmen zur **Wiederherstel-**



lung eines gewissen Grades an Wohnlichkeit oder die **Beseitigung der** – bei vertragsgemäßen Gebrauch – unausweichlichen **Abnutzung** und insbesondere optischen Beeinträchtigung. **Erfasst werden damit** im Wesentlichen nur **Malerarbeiten, nicht Instandsetzungsmaßnahmen oder Reparaturen**, auch nicht Bagatell- oder Kleinreparaturen.

Räumlich gesehen sind Arbeiten an von allen Mietern genutzten Gebäudeteilen, wie Waschküche, Treppenhaus oder Keller, keine Schönheitsreparaturen und deshalb auf den Mieter nicht abwälzbar.

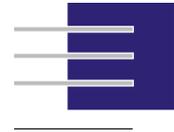
Gemäß § 535 BGB ist der **Vermieter verpflichtet**, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Darüber hinaus hat er nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die vermietete Sache während der Mietzeit auch in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die gesetzliche Regelung bedeutet, dass **der Vermieter alle Schäden der Mietsache, die durch normale Abnutzung entstehen auf seine Kosten zu beseitigen hat**.

Von dieser gesetzlichen Regelung wird jedoch üblicherweise vertraglich abgewichen und der Mieter zur Durchführung von bestimmten Renovierungsmaßnahmen verpflichtet. Der Umfang sowie der Zeitpunkt der Fälligkeit der Verpflichtung (bei Einzug, während der Mietzeit, bei Auszug) bestimmen sich ausschließlich nach den vertraglichen Vereinbarungen, da entsprechende gesetzliche Vorschriften über eine Verpflichtung des Mieters nicht existieren. Auch eine Verkehrssitte, aus der sich die Verpflichtung des Mieters auch ohne Vereinbarung ergeben würde, wurde von der Rechtsprechung bis dato nicht anerkannt.

Individualvertraglich können die Parteien Vereinbarungen bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) bzw. des Verstoßes gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) treffen. Insoweit sind die Parteien daher grundsätzlich weder in der Vereinbarung des Umfangs der Arbeiten (bspw. auch Abschleifen und Versiegelung des Parkettfußbodens !) noch des Turnusses (z.B. alle zwei Jahre), noch der Fälligkeit (z.B. bei Auszug) beschränkt.

Anders verhält es sich, wenn die Vereinbarung als „Allgemeine Geschäftsbedingung“ i.S.d. §§ 305 ff BGB zu qualifizieren ist. In diesem Fall tritt die Unwirksamkeit bereits dann ein, wenn die Regelung zu weit zu Lasten des Mieters von der gesetzlichen Regelung des § 535 S. 2 BGB abweicht, beispielsweise den Umfang der Arbeiten zu weit fasst, den Renovierungssturnus zu kurz festlegt oder eine grundsätzliche Verpflichtung zur Renovierung bei Auszug bestimmt.

Zur Frage der Wirksamkeit von formularmäßigen Klauseln, die den Mieter zur Durchführung von bestimmten Renovierungsmaßnahmen verpflichten, hat sich eine umfangreiche Rechtsprechung entwickelt. Nachdem jedoch Gegenstand des Verfahrens regelmäßig nur



eine bestimmte vorformulierte Klausel war, deren Vereinbarkeit mit dem Gesetz geprüft wurde, gibt es **keine allgemeinverbindliche Formulierung für eine entsprechende Vereinbarung**. Vielmehr ist anhand der Rechtsprechung in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit der konkreten Klausel mit den §§ 305 ff BGB zu prüfen. Dies führt zu der dringenden Empfehlung im Interesse der Rechtssicherheit diesbezügliche Vereinbarungen **in jedem Fall**

i n d i v i d u a l v e r t r a g l i c h

zu treffen.

Ein individuelles Aushandeln liegt nach der ständigen Rechtsprechung aber nur vor, wenn der Mieter die reale Möglichkeit erhalten hat den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Die Beweislast hierfür obliegt dem Vermieter !

Wurde die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen oder verstößt die Überbürdung der Schönheitsreparaturen gegen das Gesetz, dann ist grundsätzlich die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam. Eine Rückführung auf das gerade noch Zulässige ist nicht möglich (sog. *Verbot der geltungserhaltenden Reduktion*). Die Folge hiervon ist, dass der Mieter zu keinerlei Maßnahmen verpflichtet ist und – noch schlimmer für den Vermieter – **der Vermieter** während des laufenden Mietverhältnisses **verpflichtet ist die Schönheitsreparaturen** – wie zuvor spezifiziert – **durchzuführen**. Hinzu kommt ein Weiteres:

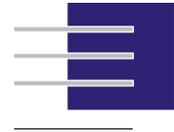
Hat der Mieter in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Renovierungsverpflichtung die Wohnung renoviert, hat er einen Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter, welcher sechs Monate nach Kenntnis verjährt (vgl. im Übrigen zu dieser Thematik: „*Schönheitsreparaturen und kein Ende ?*“ Vortrag unter www.drstark.de, unter der Rubrik „Information“ zum download abrufbar).

IV.

Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses

1.) Rückgabe der Mietsache

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache zurück zu geben. Das Mietverhältnis muss also beendet sein. Nach dem Wortlaut des Gesetzes hat der Mieter **nach** Beendigung zu räumen. Daraus folgt, dass die Mieträume nicht am letzten Tag der Mietzeit zurück gegeben werden müssen, sondern an dem **nächsten folgenden Tag**. Fällt dieser Tag auf einen **Samstag, Sonntag** oder **Feiertag** müssen die Räume erst am **nächsten Werktag** zurückgegeben werden. Erfolgt keine rechtzeitige Rückgabe der



Mieträume kommt der Mieter ohne Mahnung in Verzug. Da der Mieter keine Gebrauchspflicht hat, kann er die Räume selbstverständlich auch schon vor Beendigung des Mietverhältnisses zurückgeben, er bleibt in diesem Fall jedoch bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung der Miete verpflichtet. Vermietet der Vermieter die Räume vorzeitig bereits weiter oder nimmt er Arbeiten in den Mieträumen vor, sodass der Mieter das Objekt nicht mehr nutzen kann, entfällt selbstverständlich auch die Mietzahlungspflicht. Der Mieter kommt seiner Rückgabepflicht der Räume dadurch nach, indem er die von ihm in die Wohnung **eingebrachten Sachen entfernt und sämtliche Schlüssel dem Vermieter zurück gibt**. Hierunter fallen auch selbst angefertigte Schlüssel des Mieters, wenn der Vermieter dem Mieter diese Kosten ersetzt. Andernfalls muss der Mieter diese Schlüssel - möglichst vor Zeugen – unbrauchbar machen. Gibt der Mieter nicht alle Schlüssel zurück, enthält er dem Vermieter die Mieträume vor, sodass keine Rückgabe der Mieträume angenommen werden kann, ergo der Mieter zur Entschädigung/Zahlung verpflichtet bleibt.

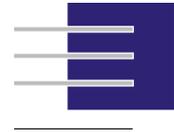
Gibt der Mieter die Mietsache verspätet zurück, so hat dies weitreichende Folgen:

Zum einen kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltungen eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete verlangen (vgl. § 546a Abs. 1 BGB). Eine Vorenthaltung liegt vor, wenn der Mieter die Räume nicht zurück gibt, obwohl er könnte und dies dem Willen des Vermieters widerspricht, das heißt, dass dieser auf die Rückgabe besteht.

Gemäß § 546a Abs. 1 BGB kann der Vermieter bei Vorenthaltung der Mieträume statt der Entschädigung in Höhe der bisherigen Miete eine Miete in Höhe der Miete verlangen, welche für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Sinngemäß hat der Vermieter ein Wahlrecht, ob er die bisher vereinbarte Miete oder die ortsübliche Miete als Entschädigungsbetrag geltend macht.

Darüber hinaus kann der Vermieter gemäß § 546a Abs. 2 BGB einen weiteren Schaden geltend machen, wenn die Vorenthaltung schuldhaft ist. Fehlender Ersatzraum entschuldigt die verspätete Räumung nicht. Der Schaden kann beispielsweise darin gesehen werden, wenn der Vermieter in der Lage wäre zu einer höhern Miete zu vermieten, durch die Nichtfreimachung hieran jedoch gehindert ist. Der Schaden errechnet sich in diesem Fall aus der Differenz zwischen der bisherigen Miete und jener, die bei rechtzeitiger Räumung erzielt worden wäre.

Die Mietsache ist nicht vollständig geräumt, wenn der Mieter noch Möbel in den Räumen zurück lässt oder Keller oder Speicher nicht leer macht. Entscheidend ist immer der Aufwand, der zur Beseitigung erforderlich ist. Sind die Kosten erheblich, hat der Mieter seine Räumungspflicht nicht erfüllt und der Vermieter kann nach wie vor auf Räumung klagen. Des



Weiteren hat der Vermieter in diesem Fall – wie vorstehend beschrieben – einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Anders verhält es sich, wenn der Mieter nur wenige Gegenstände („Gerümpel“) zurück lässt. In diesem Fall kann der Vermieter die Rücknahme nicht verweigern, da er andernfalls in Annahmeverzug geraten würde. Das gilt auch, wenn der Vermieter die Rücknahme wegen des schlechten Zustandes der Räume verweigert, da dies keine Vorenthaltung darstellt.

2.) Rückbau- und Schadensersatzansprüche

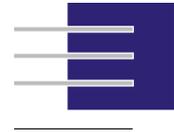
Grundsätzlich hat der Mieter bauliche Änderungen und Einrichtungen ohne Rücksicht auf die Kosten zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter Einrichtung vom Vormieter übernommen hat. Hat der Vermieter dem Mieter während der Mietzeit eine entsprechende Genehmigung erteilt, kann daraus nicht zwingend gefolgert werden, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht mehr verpflichtet ist. Dies folgt daraus, dass die Zustimmung des Vermieters nur während der Mietzeit gilt, um den Mieter eine dessen Vorstellung entsprechende Nutzung zu ermöglichen. Da die Rechtsprechung hier teilweise unterschiedlich judiziert, ist zu empfehlen, dass der Vermieter, mit der Zustimmung zur baulichen Änderung zugleich auf die Beseitigungspflicht hinweist respektive eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag abschließt. Eine Beseitigungspflicht des Mieters entfällt jedoch dann, wenn die Arbeiten erforderlich waren, um die Räume überhaupt vertragsgemäß nutzen zu können. Die Räume müssen ordnungsgemäß, d.h. besenrein zurückgegeben werden. Zu mehr als zur Beseitigung von groben Schmutz und Umzugsresten ist der Mieter mangels anderer Vereinbarungen nicht verpflichtet.

Zu berücksichtigen ist, dass der nichtvertragsgemäße insbesondere auch verwaarloste oder schadhafte Zustand der Mieträume dem Vermieter nicht dazu berechtigt, die Rücknahme der Mietsache abzulehnen. Macht der Vermieter dies dennoch, gerät er in Annahmeverzug.

Nimmt der Vermieter die Räume in **nicht vertragsgemäßen Zustand zurück, verliert er seine Ansprüche nicht**. Es empfiehlt sich jedoch einen entsprechenden Vorbehalt in einem Übergabeprotokoll vorzunehmen, um die Beweislastumkehr (vgl. § 363 BGB) zu vermeiden. Unbedingt zu beachten ist jedoch, dass die **Ansprüche des Vermieters** auf Schadensersatz wegen der Beschädigung der Mietsache bereits **sechs Monate** nach Rückgabe der Mietsache **verjähren** (vgl. § 548 Abs. 1 BGB). Das bedeutet, dass der Vermieter gehalten ist, innerhalb dieser Frist Klage zu erheben, wenn er seine Ansprüche nicht verlieren möchte.

Ob der Mieter zu mehr, insbesondere zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder und





einer Endrenovierung verpflichtet ist, bestimmt sich danach, ob eine wirksame vertragliche Vereinbarung vorliegt (Vergleiche zu dieser Streitintensiven Thematik: „*Schönheitsreparaturen und kein Ende ?*“ Vortrag unter www.drstark.de, unter der Rubrik „Information“ zum Download abrufbar).

3.) Rückgabe der Kautions

Zur **Abrechnung der Kautions** und Auszahlung des verbleibenden Betrages ist der Vermieter erst **nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache verpflichtet**. Bestehen vermierterseits **Gegenforderungen** (beispielsweise Schadenersatzansprüche wegen Schäden an der Mietsache oder unterlassenes Schönheitsreparaturen) kann der Vermieter gegen den Kautionszahlungsanspruch des Mieters auch mit Kosten **aufrechnen**, die ihm von der Bank für die Auflösung des Mietkautionskontos in Rechnung gestellt werden, da es sich insofern um Kosten handelt, die durch die Verwaltung des Treuhandvermögens verursacht werden und daher zu dessen Lasten gehen.

Der Anspruch des Mieters auf Abrechnung der Kautions **verjährt drei Jahre** nach dem Entstehen des Rückzahlungsanspruches. Der Anspruch auf Kautionsrückzahlung ist erst **angemessene Zeit nach der Räumung fällig**. Was hierbei **angemessen** ist, ist einzelfallabhängig. Üblicherweise ist eine Überlegungs- und Prüfungsfrist von **drei Monaten** nach Beendigung des Mietverhältnisses anzusetzen. **Maximal** dürfte aber eine Frist von **sechs Monaten** sein. Vor Ablauf dieser Frist ist der Rückzahlungsanspruch des Mieters grundsätzlich nicht fällig. Der **Mieter** ist somit **nicht berechtigt**, die **Rückgabe der Schlüssel von der sofortigen Auszahlung der Kautions** abhängig zu machen. Ebenso fehlt es an einer Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruches, wenn die Nebenkostenabrechnung ohne Verschulden des Vermieters nicht erstellt werden kann (bspw. weil hierfür eine Abrechnung des Verwalters erforderlich ist). Insofern hat der Vermieter wegen einer kalkulierbaren Betriebskostennachforderung ein **Zurückbehaltungsrecht** an einem **Teilbetrag der Kautions** und kann dementsprechend berechtigt sein, die Kautions auch länger als sechs Monate zurückzubehalten.

Der Vermieter kann auch dann noch mit seinem Mietzins und/oder Schadenersatzansprüchen gegenüber den Anspruch auf Kautionsrückzahlung aufrechnen, wenn seine Ansprüche zur Zeit der Aufrechnungserklärung verjährt sind.