

Inhalt

A. Auszug, Renovierung und Abnahme der Wohnung.....	1
I. Vorbereitung der Wohnungsrückgabe.....	1
II. Wohnungsrückgabe.....	5
1. Termin – Besichtigungsrecht.....	5
2. Vorbereitung des Termins.....	8
a) Dauer der Mietzeit?	10
b) Was hat der Mieter zurückzugeben?	10
c) In welchem Zustand muss er die Mietsache zurückgeben?	12
aa) Renovierungsverpflichtung	12
bb) Rückbauverpflichtungen.....	14
cc) Ausgestaltung und Umfang der Reinigungspflicht.....	15
dd) Wartungs- und Reinigungsklauseln.....	16
ee) Vorzubereitende Beweismittel	17
aaa) Rückgabeprotokoll.....	18
(1) Zweck und Bedeutung des Rückgabeprotokolls.....	18
(2) Grenzen der Rechtswirkung	22
(3) Erstellung des Rückgabeprotokolls	23
(4) AGB-Bezug	27
(5) Widerrufsbelehrung bei Verbraucherverträgen	29
bbb) Aufhebungsvertrag / Abwicklungsvertrag.....	33
ccc) Fotos/Videoaufnahmen	34
ddd) Zeugen.....	36
eee) Privatgutachten	40
fff) Selbstständiges Beweisverfahren	43
ggg) Beweissicherung nach Übergabe der Schlüssel	44
3. Durchführung des Wohnungsabnahmetermins.....	45
a) Ordnungsgemäße Räumung	48
b) Ausfüllen des Rückgabeprotokolls.....	49

4.	Die abschließende Verhandlung zur Herbeiführung einer einvernehmlichen Lösung.....	52
5.	Unbemerkte Schäden – Rücknahme der Wohnung ohne Vorbehalt.....	57
	a) Rücknahmeprotokoll.....	57
	b) Abnahme ohne Rücknahmeprotokoll.....	66
6.	Abnahme durch Vertreter.....	67
7.	Verlust vertraglicher Ansprüche.....	68
8.	Entfernung von Einbauten.....	69
9.	Vorschnelle Schadensbeseitigung durch den Vermieter.....	69
III.	Wohnungsrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses ...	70
	1. Ausgangssituation – verbleibende Durchsetzungsmöglichkeiten der Renovierung bei Mietende.....	71
	2. Begriff der Schönheitsreparaturen.....	73
	3. Vertragliche Überwälzung.....	75
	4. Umfang der Schönheitsreparaturen.....	81
	5. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen.....	82
	6. Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Schönheitsreparaturen.....	91
	7. Wegfall der Renovierungspflicht.....	92
	8. Anteilige Kostenübernahme?.....	95
	9. Folgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln.....	95
	a) Gesetzliche Renovierungspflicht des Vermieters.....	96
	b) Kein Vertrauensschutz für Altverträge.....	96
	c) Kein Mietzuschlag.....	97
	d) Kostenerstattung für den Mieter.....	99
	e) Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Verwendung unwirksamer Klauseln bei Verschulden ...	101
	f) Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand – § 546 BGB.....	102
	10. Konsequenzen für die Verwendung einzelner Klauseln bei Vertragsende.....	103
	a) Altverträge aus der Zeit vor der Rechtsprechungsänderung.....	103
	b) Neuverträge.....	105
	c) Diskutierte Lösungen.....	106
	d) Fazit.....	109
	11. Gewerberaummiete.....	111

IV.	Wohnungsräumung und Herausgabe.....	114
1.	Herausgabe	114
2.	Wegnahmepflicht bei Räumung	121
3.	Verletzung der Wegnahmepflicht und Teilräumung.....	133
4.	Abnahmevorbehalte	140
a)	Rückgabeprotokoll.....	140
b)	Abnahme ohne schriftliches Protokoll	146
5.	Sonstige Beseitigungspflichten.....	148
a)	Gebrauchsspuren	148
b)	Dübellöcher	148
c)	Bodenbeläge.....	150
d)	Nikotinablagerungen	150
e)	Schilder.....	152
f)	Bauwerke	152
6.	Fälligkeit von Räumungs- und Rückgabeanspruch	152
7.	Vorzeitiges Rückgaberecht des Mieters?.....	153
8.	Verweigerte Annahme der Schlüssel	156
9.	Prozessuale Hinweise	159
V.	Weitere Nutzung der Wohnung	164
1.	Benutzungsrechte des Mieters	164
2.	Nutzungsentgelt.....	165
3.	Räumungsfrist	165
4.	Fortsetzung des Mietverhältnisses.....	166
B.	Abrechnung und Rückzahlung der Kautions.....	169
I.	Abrechnungsbasis.....	175
II.	Gesicherte Forderungsarten	178
III.	Aufrechnung und Aufrechnungsverbote	182
IV.	Zurückbehaltungsrecht des Vermieters	189
V.	Abrechnungsfrist	190
VI.	Realisierung des Kautionsaldos	196
1.	Barkautions.....	197
2.	Bürgschaft.....	197
3.	Sparbuch	200
VII.	Streitwert.....	202
VIII.	Kautionsklage nach Vertragsbeendigung.....	202

C.	Sonstige Zahlungsansprüche und Schadensersatz, Mieterinvestitionen.....	205
I.	Behandlung von Mieterinvestitionen	205
1.	Wegnahmerechte des Mieters bei Einrichtungen und Einbauten.....	205
a)	Duldungsanspruch	205
b)	Entschädigung	208
c)	Abweichende Vereinbarungen	211
2.	Vermieterpfandrecht.....	211
3.	Bauliche Veränderungen des Mieters	212
4.	Vornahme von Notreparaturen	215
II.	Zahlungsansprüche des Vermieters.....	216
1.	Nutzungsentgelt.....	216
a)	Miete bei vorzeitiger Rückgabe der Wohnung.....	216
b)	Mietausfall bei verzögerter Räumung	222
c)	Mietausfall bei Schlechterfüllung der Räumungspflicht.....	224
d)	Fortentrichtung des Nutzungsentgelts bei Vorenthaltung der Mietsache	226
aa)	Widerspruch des Mieters.....	230
bb)	Vorenthalten der Mietsache.....	231
cc)	Entschädigung	235
dd)	Prozessuales	235
2.	Schadensersatzansprüche anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses	236
a)	Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	238
b)	Schadensersatz wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen	248
c)	Beschädigung der Mietsache.....	254
d)	Schadensersatz bei falschem Wohnverhalten	263
e)	Schadensersatz bei Wegnahme von Mietereinbauten und Einrichtungen	263
f)	Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	264
g)	Schadensersatz wegen vorzeitiger Rückgabe der Mietsache	264
h)	Schadensersatz bei fristloser Kündigung.....	265

i)	Schadensersatz wegen Verletzung der Mängelanzeigespflicht.....	267
j)	Schadensersatzansprüche gegen den Untermieter.....	267
k)	Schadensersatz bei Einweisungen durch das Ordnungsamt	268
III.	Zahlungsansprüche des Mieters	268
1.	Zwischenabrechnung der Betriebskosten	268
a)	Pflicht zur Zwischenabrechnung?	268
b)	Kostenumlage.....	269
c)	Verwirkung	269
2.	Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen	269
3.	Aufwendungsersatz für Einbauten und Investitionen des Mieters.....	270
a)	Aufwendungsersatzansprüche	271
b)	Geldansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung ...	273
c)	Aufwendungsersatzanspruch des Untermieters.....	274
d)	Anspruchsausschluss.....	275
e)	Beweislast.....	275
4.	Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete.....	276
5.	Schadensersatzansprüche des Mieters bei Ende des Mietverhältnisses	276
a)	Schadensersatz bei fristloser Kündigung des Vermieters	276
b)	Schadensersatz nach § 536 a Abs. 1 BGB	277
c)	Schadensersatz bei vorgetäuschter Eigenbedarfskündigung.....	278
d)	Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrags	281
e)	Schadensersatz für Einrichtungen und Einbauten des Mieters	282
IV.	Aufrechnungsmöglichkeiten und Zurückbehaltungsrechte.....	282
D.	Nachmieter, direkte Wohnungsübergabe vom Vormieter an den Nachmieter	284
I.	Nachmieter	284
II.	Abgeltungs- und Abwohnvereinbarungen.....	288

III.	Gesetzliche und vertragliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter.....	295
	1. Räumungsanspruch	296
	2. Verjährung.....	297
	3. Nutzungsentschädigung	297
	4. Beseitigung von Müll	297
	5. Übernahme von Einrichtungsgegenständen	298
	6. Übernahme von vertraglichen Verpflichtungen des Vormieters zum „Rückbau“ der Mieträume	299
	7. Ersatz der Aufwendungen	300
	8. Schönheitsreparaturen	300
IV.	Direkte Wohnungsübergabe vom Vermieter an den Nachmieter – Spezialproblem Renovierung.....	301
E.	Verjährung und Verwirkung.....	306
I.	Verjährung.....	306
II.	Verwirkung.....	313
F.	Sonderprobleme.....	316
I.	Sonderproblem: Erpressung	316
II.	Sonderproblem: Eigenmächtiges Sperren der Grundversorgung, des Zugangs zur Mietsache und Wegnahme von Einrichtungen durch den Vermieter	318
III.	Sonderproblem: Eigenmächtiges Ausräumen der Wohnung	326
IV.	Sonderproblem: Der verschwundene Mieter.....	331
V.	Sonderproblem: Tod des Mieters	333
	1. Übergang des Mietverhältnisses auf überlebende Mieter, Haushaltsangehörige und Erben.....	334
	a) Grundsätzliches zum berechtigten Personenkreis.....	334
	b) Mietergemeinschaft	336
	c) Verstorbener war alleiniger Mieter und lebte in einer Hausgemeinschaft	336
	d) Verstorbener war alleiniger Mieter und lebte allein.....	339
	2. Kautions	340
	3. Miete vom Erben	340
	a) Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis bis zum Tod des Mieters	340

b)	Verbindlichkeiten aus der Zeit nach dem Tod des Mieters bis zum Ende des gekündigten Mietverhältnisses	343
c)	„Neuverbindlichkeiten“	344
d)	Zugriffsmöglichkeiten des Rentenversicherers auf erhaltene Mieten	345
4.	Schadensersatz vom Erben.....	346
5.	Sonstige Forderungen.....	347
a)	Unterlassene oder schlecht ausgeführte Renovierungen.....	347
b)	Schadensersatz wegen Beschädigung der Wohnung und Räumungskosten	348
6.	Kündigung gegenüber den Vertragsnachfolgern/ Erben	348
7.	Vorgehen bei unbekanntem Erben.....	350
a)	Ermittlung des Erben.....	350
b)	Beendigung des Mietverhältnisses bei unbekannt bleibenden Erben	351
aa)	Öffentliche Zustellung einer Kündigung.....	351
bb)	Kündigung durch „Nähepersonen“	351
cc)	Nachlasspflegschaft.....	352
c)	Einzelfragen der Abwicklung.....	357
aa)	Regelung durch Vertragsgestaltung?	359
bb)	„Gefahr im Verzug“ oder: legaler Erwerb des Wohnungsbesitzes und des Besitzes am Nachlass?	360
cc)	Schlussfolgerung für die Vertragsabwicklung.....	364
VI.	Sonderproblem: Vermieterhaftung bei verzögertem Einzugsstermin des Neumieters	366
G.	Datenschutzrecht bei der Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	368
I.	Grundsätzliches	368
II.	Neue Adresse.....	370
	Anhang: Checkliste Wohnungsabnahme.....	372
	Abkürzungsverzeichnis.....	375
	Literaturverzeichnis.....	377
	Stichwortverzeichnis	