

Inhalt

I.	Vorbemerkungen	1
II.	Welche Haftungsgrundlagen gibt es für den Mieter?	2
	1. Verschuldenshaftung	2
	2. Keine Gefährdungshaftung	4
	3. Haftung für Dritte	6
	4. Haftungsbeschränkungen	8
III.	Wer muss was beweisen?	12
IV.	Wann verjähren die Ansprüche des Vermieters?	20
V.	Kann durch den Mietvertrag von den Haftungsregelungen des Gesetzes abgewichen werden?	22
	1. Klauseln zur Erweiterung der Verschuldenshaftung	22
	2. Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüsse für den Vermieter	27
	a) Klauseln zur Einschränkung der Garantiehaf- tung des Vermieters	27
	b) Weitere Haftungsbeschränkungen	29
	c) Instandhaltungs- und Kleinreparaturklauseln	30
	3. Klauseln zur Haftung für Dritte	31
	4. Beweislastklauseln	33
	5. Modifikationen der Verjährung	35
VI.	Wie und in welchem Umfang muss der Mieter Schadensersatz leisten?	37
	1. Kostenvoranschlag u. a.	38
	2. Umsatzsteuer	39
	a) Mehrwertsteuer bei abstrakter Schadensberechnung nicht ersatzfähig	39
	b) Vorsteuerabzugsberechtigung des Vermieters entscheidend	40
	c) Prozessuale Behandlung	40

3.	Gutachterkosten	41
4.	Mietausfall	42
5.	Veräußerung	42
VII. Wie kann sich der Mieter verteidigen und was kann der Vermieter dagegen tun?		43
1.	Einwand mangelnder Zurechenbarkeit/ mangelndes Verschulden	44
2.	Einrede der Verjährung	44
3.	Einwand der Verwirkung	46
4.	Einwand der Klauselunwirksamkeit	46
5.	Unverhältnismäßigkeit der Wiederherstellung	47
6.	Merkantiler Minderwert	47
7.	Vorteilsausgleichung – „Abzug Neu für Alt“	47
8.	Mitverschulden	51
9.	Rücknahme der Wohnung ohne Vorbehalt	52
VIII. Einzelfälle		56
1.	Beschädigung der Wohnung einschließlich Vandalismusschäden	56
2.	Brandschäden	64
3.	Feuchtigkeitsschäden	66
4.	Frostschäden	73
5.	Tabak- und Nikotinablagerungen – „Raucherwohnung“	74
6.	Schäden durch unsachgemäße Renovierung	75
7.	Rückgabe der Wohnung in vertragswidrigem Zustand	77
8.	Umzugsschäden	92
9.	Haftung des Mieters für Ausbausschäden	92
10.	Verletzung der Mängelanzeigepflicht	95
11.	Haftung für den Untermieter	96
12.	Haftung für Dritte nach Zurechenbarkeit	96
	a) Verschulden des Mieters oder ihm zurechenbarer Dritter	97
	b) Verschulden nicht zurechenbarer Dritter	100
	c) Unbekannte Dritte oder nicht zurechnungsfähige Schäden	101

13. Haftung für den Verlust von Schlüsseln	101
14. Schäden durch Tiere des Mieters	107
15. Verletzung der Reinigungspflicht	108
16. Schäden durch Polizeieinsätze	110
17. Schadensersatz von betreuten Mietern und vom Betreuer für Verwahrlosungsschäden	113
18. Schadensersatz vom Erben	115
19. Veräußerung der Mieträume	117
20. Hartz IV-Mietverhältnis	118
Abkürzungsverzeichnis.....	119
Literaturverzeichnis	121
Stichwortverzeichnis	126