

***Informationen
zum Mietrecht***



10

**Rechtsanwalt Hans Reinold Horst
Solingen / Düsseldorf**

Geld und Mietende

**Sach- und Zahlungsansprüche
des Vermieters und des Mieters
bei Vertragsende**

**Haus & Grund
Deutschland**

Vorwort	6
1 Wohnungsabnahme	6
2 Wohnungsrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses	9
2.1 Begriff der Schönheitsreparaturen	9
2.2 Vertragliche Überwälzung	9
2.3 Umfang der Schönheitsreparaturen	10
2.4 Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	12
2.5 Einzelne Vertragsinhalte und Klauseln	12
2.6 Altverträge	14
2.7 Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Schönheitsreparaturen	15
2.8 Umbauarbeiten und Schönheitsreparaturpflicht	16
2.9 Mietaufhebungsvertrag und Anspruchsausschluß	17
3 Wohnungsräumung und Herausgabe	17
3.1 Herausgabe	17
3.2 Wegnahmepflicht bei Räumung	19
3.3 Verletzung der Wegnahmepflicht und Teilräumung	21
3.4 Fälligkeit	23
3.5 Sonstige Beseitigungspflichten	23
3.5.1 Gebrauchsspuren	23
3.5.2 Dübellöcher	24
3.5.3 Bodenbeläge	24
3.5.4 Schilder	24
3.5.5 Bauwerke	24
3.6 Prozessuale Hinweise	25
4 Weitere Nutzung der Wohnung	27
4.1 Benutzungsrechte des Mieters	27
4.2 Nutzungsentgelt	28
4.3 Räumungsfrist	28
4.4 Fortsetzung des Mietverhältnisses	28
5 Eigenmächtiges Ausräumen der Wohnung	29
6 Behandlung von Mieterinvestitionen	31
6.1 Wegnahmerechte des Mieters bei Einrichtungen und Einbauten	31
6.1.1 Duldungsanspruch	31
6.1.2 Entschädigung	33

6.1.3	Abweichende Vereinbarungen	34
6.2	Vermieterpfandrecht	34
6.3	Bauliche Veränderungen des Mieters	35
6.4	Vornahme von Notreparaturen	36
7	Zahlungsansprüche des Vermieters	37
7.1	Nutzungsentgelt	37
7.1.1	Mietzins bei vorzeitiger Rückgabe der Wohnung	37
7.1.2	Mietzinsausfall bei verzögerter Räumung	40
7.1.3	Fortrichtung des Nutzungsentgelts bei Vorenthaltung der Mietsache	42
7.1.3.1	Widerspruch des Mieters	42
7.1.3.2	Vorenthalten der Mietsache	42
7.1.3.3	Entschädigung	43
7.1.3.4	Prozessuales	44
7.2	Schadensersatzansprüche anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses	44
7.2.1	Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	45
7.2.2	Beschädigung der Mietsache	48
7.2.3	Schadensersatz bei falschem Wohnverhalten	50
7.2.4	Schadensersatz bei Wegnahme von Mietereinbauten und Einrichtungen	51
7.2.5	Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	52
7.2.6	Schadensersatz bei fristloser Kündigung	52
7.2.7	Schadensersatz wegen Verletzung der Mängelanzeigepflicht ...	52
7.2.8	Schadensersatzansprüche gegen den Untermieter	52
7.2.9	Schadensersatz bei Einweisungen durch das Ordnungsamt	53
7.2.10	Prozessuales	53
8	Zahlungsansprüche des Mieters	54
8.1	Zwischenabrechnung der Betriebskosten	54
8.1.1	Pflicht zur Zwischenabrechnung?	54
8.1.2	Kostenumlage	54
8.1.3	Verwirkung	55
8.1.4	Anspruchsinhaber	55
8.2	Abrechnung und Rückzahlung der Kautions	56
8.3	Aufwendungs- und Verwendungsersatz für Einbauten und Investitionen des Mieters	58
8.3.1	Aufwendungsersatzansprüche	58

8.3.2	Ersatz notwendiger Verwendungen	59
8.3.3	Ersatz sonstiger Verwendungen	61
8.3.4	Geldansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung	62
8.3.5	Verwendungsersatzanspruch des Untermieters	64
8.4	Rückerstattung von Mietzinsvorauszahlungen, Baukosten- zuschüssen, Mieterdarlehen und überzahltem Mietzins	64
8.5	Schadensersatzansprüche des Mieters bei Ende des Mietverhältnisses	65
8.5.1	Schadensersatz bei fristloser Kündigung des Vermieters	65
8.5.2	Schadensersatz nach § 538 Abs. 1 BGB	66
8.5.3	Schadensersatz bei vorgetäuschter Eigenbedarfskündigung	66
8.5.4	Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrags	68
8.5.5	Schadensersatz für Einrichtungen und Einbauten des Mieters ..	69
9	Aufrechnungsmöglichkeiten	70
10	Zurückbehaltungsrechte	72
11	Nachmieter	73
12	Abgeltungs- und Abwohnvereinbarungen	75
13	Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter ..	77
14	Verjährung	77
14.1	Sechsmonatige Verjährung	78
14.2	Vierjährige Verjährung	80
14.3	Dreißigjährige Verjährung	81
14.4	Beginn der Verjährung	81
14.5	Berechnung der Frist	83
14.6	Unterbrechung und Hemmung der Verjährung	83
14.7	Aufrechnung mit verjährten Forderungen	84
14.8	Abdingbarkeit der kurzen Verjährungsfrist	84
15	Verwirkung	85
	Abkürzungsverzeichnis	87
	Literaturverzeichnis	89
	Stichwortverzeichnis	90