

**Informationen
zum Mietrecht**



10

**Rechtsanwalt Hans Reinold Horst
Solingen / Düsseldorf**

Geld und Mietende

**Ratgeber zur Herleitung von Sach- und
Zahlungsansprüchen
des Vermieters und des Mieters
bei Vertragsende**

2. Auflage 1997

**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	10
2.3 Umfang der Schönheitsreparaturen	11
2.4 Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	12
2.5 Einzelne Vertragsinhalte und Klauseln	13
2.6 Altverträge	14
2.7 Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Schönheitsreparaturen	15
2.8 Umbauarbeiten und Schönheitsreparaturpflicht	16
2.9 Mietaufhebungsvertrag und Ausschluss	17
3 Wohnungsräumung und Herausgabe	18
3.1 Herausgabe	18
3.2 Wegnahmepflicht bei Räumung	20
3.3 Verletzung der Wegnahmepflicht und Teilräumung	23
3.4 Fälligkeit	25
3.5 Sonstige Beseitigungspflichten	25
3.5.1 Gebrauchsspuren	25
3.5.2 Dübellöcher	26
3.5.3 Bodenbeläge	26
3.5.4 Schilder	26
3.5.5 Bauwerke	27
3.6 Prozessuale Hinweise	27
4 Weitere Nutzung der Wohnung	29
4.1 Benutzungsrechte des Mieters	29
4.2 Eigenmächtiges Sperren der Grundversorgung, des Zugangs zur Mietsache und Wegnahme von Einrichtungen durch den Vermieter	30
4.3 Nutzungsentgelt	31
4.4 Räumungsfrist	31
4.5 Fortsetzung des Mietverhältnisses	31
5 Eigenmächtiges Ausräumen der Wohnung	32
6 Behandlung von Mieterinvestitionen	35
6.1 Wegnahmerechte des Mieters bei Einrichtungen und Einbauten	35

6.1.1	Duldungsanspruch	35
6.1.2	Entschädigung	37
6.1.3	Abweichende Vereinbarungen	37
6.2	Vermieterpfandrecht	38
6.3	Bauliche Veränderungen des Mieters	39
6.4	Vornahme von Notreparaturen	40
7	Zahlungsansprüche des Vermieters	40
7.1	Nutzungsentgelt	40
7.1.1	Mietzins bei vorzeitiger Rückgabe der Wohnung	40
7.1.2	Mietzinsausfall bei verzögerter Räumung	44
7.1.3	Fortentrichtung des Nutzungsentgelts bei Vorenthaltung der Mietsache	46
7.1.3.1	Widerspruch des Mieters	46
7.1.3.2	Vorenthalten der Mietsache	47
7.1.3.3	Entschädigung	48
7.1.3.4	Prozessuales	48
7.2	Schadensersatzansprüche anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses	48
7.2.1	Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	49
7.2.2	Beschädigung der Mietsache	53
7.2.3	Schadensersatz bei falschem Wohnverhalten	55
7.2.4	Schadensersatz bei Wegnahme von Mietereinbauten und Einrichtungen	56
7.2.5	Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	56
7.2.6	Schadensersatz bei fristloser Kündigung	57
7.2.7	Schadensersatz wegen Verletzung der Mängelanzeigepflicht	57
7.2.8	Schadensersatzansprüche gegen den Untermieter	58
7.2.9	Schadensersatz bei Einweisungen durch das Ordnungsamt	58
7.2.10	Prozessuales	58
8	Zahlungsansprüche des Mieters	59
8.1	Zwischenabrechnung der Betriebskosten	59
8.1.1	Pflicht zur Zwischenabrechnung?	59
8.1.2	Kostenumlage	60
8.1.3	Verwirkung	60
8.1.4	Anspruchsinhaber	60
8.2	Abrechnung und Rückzahlung der Kautions	61
8.3	Aufwendungs- und Verwendungsersatz für Einbauten und Investitionen des Mieters	64

8.3.1	Aufwendungsersatzansprüche	64
8.3.2	Ersatz notwendiger Verwendungen	66
8.3.3	Ersatz sonstiger Verwendungen	68
8.3.4	Geldansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung	69
8.3.5	Verwendungsersatzanspruch des Untermieters	71
8.4	Rückerstattung von Mietzinsvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahltem Mietzins	72
8.5	Schadensersatzansprüche des Mieters bei Ende des Mietverhältnisses	72
8.5.1	Schadensersatz bei fristloser Kündigung des Vermieters	72
8.5.2	Schadensersatz nach § 538 Abs. 1 BGB	73
8.5.3	Schadensersatz bei vorgetäuschter Eigenbedarfskündigung	74
8.5.4	Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrags	76
8.5.5	Schadensersatz für Einrichtungen und Einbauten des Mieters ...	77
9	Aufrechnungsmöglichkeiten	78
10	Zurückbehaltungsrechte	80
11	Nachmieter	81
12	Abgeltungs- und Abwohnvereinbarungen	84
13	Gesetzliche Ansprüche des Vormieters gegen den Nachmieter .	86
14	Verjährung	87
14.1	Sechsmonatige Verjährung	88
14.2	Vierjährige Verjährung	90
14.3	Dreißigjährige Verjährung	90
14.4	Beginn der Verjährung	90
14.5	Berechnung der Frist	92
14.6	Unterbrechung und Hemmung der Verjährung	93
14.7	Aufrechnung mit verjährten Forderungen	94
14.8	Abdingbarkeit der kurzen Verjährungsfrist	94
15	Verwirkung	95
	Abkürzungsverzeichnis	97
	Literaturverzeichnis	99
	Stichwortverzeichnis	100