

Ansprüche bei der Beendigung von Mietverhältnissen



Mit Beendigung des Mietverhältnisses entstehen bei Vermieter und Mieter verschiedene Ansprüche, über welche der folgende Artikel einen groben Überblick verschaffen soll. Auf der Seite des Vermieters steht dabei der Anspruch auf Rückgabe der Wohnung im Vordergrund, der Mieter ist an der Rückzahlung der Kaution interessiert. Die daneben bestehenden Ansprüche des Vermieters im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache (Schönheitsreparaturen, Reinigung und Beseitigung von Beschädigungen) sind nicht Gegenstand dieses Artikels.

1. Der Anspruch auf Herausgabe der Mietsache

Der Zentrale Anspruch des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Anspruch auf Rückgabe der vermieteten Räumlichkeiten gemäß § 546 Abs.1 BGB.

Es handelt sich dabei um einen sogenannten nachvertraglichen Anspruch gegenüber dem Mieter auf Herausgabe der vermieteten Räumlichkeiten. Voraussetzung für den Anspruch auf Herausgabe ist also die Beendigung des Mietverhältnisses. Nur nach einem beendeten Mietverhältnis steht dem Vermieter ein Herausgabeanspruch gegenüber dem Mieter zu.

a) Bei welchen Miet- und Nutzungsverhältnissen gilt § 546 BGB?

Der Herausgabeanspruch nach § 546 BGB gilt für alle Mietverhältnisse, also auch für Gewerberaummietverhältnisse oder sonstige Mietverhältnisse. Er greift darüber hinaus auch im Bereich des Pachtrechts.

Keine Geltung hat der Herausgabeanspruch nach § 546 BGB bei sonstigen Nutzungsüberlassungen zum Beispiel bei einem dinglich eingetragenen Wohnrecht oder einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung (Wohnungseinweisung). In diesen Fällen ist auf einen alternativen Herausgabeanspruch zurückzugreifen, in Betracht kommt zum Beispiel der Eigentumsherausgabeanspruch nach § 985 BGB.

Der Unterschied zwischen beiden Ansprüchen ist entscheidend: § 985 BGB ist auf die bloße Verschaffung des Besitzers gerichtet. § 546 BGB umfasst den Anspruch auf vertragsgerechte Herausgabe der Mietsache. Er ist insoweit weitergehend als der Anspruch auf Herausgabe des Eigentums, er erfasst z.B. die Räumung.

b) Wem steht der Anspruch auf Herausgabe der Mietsache zu und gegen wen richtet sich der Anspruch?

Der Gläubiger, der Inhaber des Herausgabeanspruchs, ist der Vermieter. Fallen

Vermieter und Eigentümer auseinander, so steht lediglich dem Vermieter der Anspruch auf Herausgabe zu. Bestehen mehrere Vermieter, kann jeder Vermieter den Herausgabeanspruch geltend machen. Gerichtet ist der Anspruch dann allerdings auf Herausgabe an alle Vermieter.

Schuldner des Anspruches auf Herausgabe der Mietsache ist der ehemalige Mieter. Dieser ist verpflichtet die Mietsache herauszugeben. Die bloße Aufgabe des Besitzes genügt nicht, um diesen Anspruch zu erfüllen. Dies ist zum Beispiel dann entscheidend, wenn die Mietsache untervermietet worden ist.

Erklärt der Hauptmieter lediglich, dass er den Besitz aufgegeben hat, genügt dies nicht, um seinen Verpflichtungen nachzukommen. Der Hauptmieter ist gegenüber dem Vermieter verpflichtet die Räumlichkeiten frei von Untermietverhältnis in einem vertragsgemäßen Zustand herauszugeben. Dieser Pflicht kommt der Mieter durch die bloße Aufgabe des Besitzes nicht nach. Er muss vielmehr dafür sorgen, dass auch der / die Untermieter die Mietsache an der Vermieter herausgeben.

Existieren mehrere Mieter, so schulden alle als Gesamtschuldner die Herausgabe. Der Auszug eines einzelnen Mieters befreit die

sen nicht von seinen Herausgabepflichten, solange seine Mieter weiterhin Besitz an der Mietsache ausüben. Der Anspruch des Vermieters ist gerichtet gegen alle Mitmieter auf Herausgabe der gesamten Mietsache. Räumt allerdings ein Mieter diese komplett aus und gibt diese an den Vermieter heraus, ohne dass die übrigen eine weitere Besitzmöglichkeit haben, ist der Herausgabeanspruch des Vermieters gegenüber allen Mietern erfüllt.

c) Kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Mietsache geltend machen?

Da es sich bei § 546 BGB um keinen vertraglichen Anspruch im engeren Sinne handelt, dieser entsteht erst wenn das Vertragsverhältnis wirksam beendet wurde, stehen dem Mieter keine Zurückbehaltungsrechte gegenüber dem Herausgabeanspruch des Vermieters zu.

d) Zubehör, Einrichtungen und Einbauten

Der Anspruch auf Herausgabe ist aber gerichtet auf vertragsgemäße Herausgabe des Mietobjekts. Hierzu gehört die vollständige Räumung, auch hinsichtlich etwaiger genutzter, jedoch nicht mitvermietete Flächen ebenso wie die Entfernung von Zubehör, Einrichtungen und Einbauten.

aa) Zubehör

Die Rückgabepflichtung erstreckt sich auch auf das Zubehör, welches der Vermieter dem Mieter mit überlassen hat. Dieses ist bei Beendigung des Mietverhältnis wie auch die Mietsache als solche im vertragsgemäßen Zustand an den Vermieter herauszugeben.

Die Schlüssel sind Zubehör der Mietsache und selbstverständlich mit Beendigung des Mietverhältnisses herauszugeben. Auch die Frage, ob dies nur die übergebenen Schlüssel betrifft, oder auch vom Mieter selbst nachgemachte Schlüssel von dieser Herausgabepflicht umfasst, ist hinreichend geklärt. Der Mieter muss auch selbst nachgefertigte Schlüssel herausgeben, ohne dass hierzu ein Wertersatzanspruch besteht.

Problematisch wird die Frage nach der Herausgabe der Schlüssel dann, wenn Schlüssel nicht mehr vorhanden sind und nicht mehr herausgegeben werden können.

Der Vermieter hat in diesen Fällen auf jeden Fall Schadensersatz für die Nachfertigung des verlorenen Schlüssels oder den Austausch des betroffenen Schlosses zu leisten.

Schwieriger ist die Frage nach dem Schadensersatz allerdings dann zu beantworten, wenn der Schlüssel zu einer Schließanlage gehört. Um einen Missbrauch des Schlüssels und eine Gefährdung der übrigen Eigentümer zu vermeiden, wäre an sich ein Austausch der kompletten Schließanlage notwendig. Besteht diesbezüglich ein Anspruch gegenüber dem Mieter, welcher einen Schlüssel nicht auffinden kann?

Der Bundesgerichtshof hat sich mit dieser Frage befasst und zwar grundsätzlich eine Schadensersatzpflicht des Mieters ausgeurteilt, allerdings dann wiederum auf eine Einzelfallbetrachtung abgestellt und letztendlich die Geltendmachung eines solchen Schadensersatzanspruches unmöglich gemacht.

Ein Schadensersatzanspruch soll nach Auffassung des Bundesgerichtshofes nur dann bestehen, wenn eine Missbrauchsgefahr im konkreten Fall gegeben ist und die Kosten des Austausches der Schließanlage hierzu nicht gänzlich außer Verhältnis stehen. Eine Missbrauchsgefahr ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn der Schlüssel verloren gegangen ist, ohne eine Zuordnungsmöglichkeit zum konkreten Objekt, zu welchem der Schlüssel gehört.

Ob eine Missbrauchsgefahr im konkreten Fall besteht muss der Vermieter beweisen. Der Mieter ist zwar verpflichtet, Auskunft zu geben über die Art und Weise des Verlustes des Schlüssels, im Zweifel jedoch werden diese Auskünfte für den Vermieter nicht überprüfbar sein, sodass der Schadensersatzanspruch im Zusammenhang mit dem Austausch einer Schließanlage faktisch nicht durchsetzbar sein wird.

bb) Einrichtungen

Einrichtungen im Gegensatz zum Zubehör sind Gegenstände, welche nicht einfach aus der Mietsache entfernt werden können, welche also fest mit der Mietsache verbunden sind, wenn auch nur mit vorü-



bergehender Absicht. Als Beispiel wäre hier ein von den Mietern eingebrachtes Türblatt zu benennen, ein vom Mieter eingebrachter Bodenbelag oder die vom Mieter eingebrachte Einbauküche.

Auch diesbezüglich besteht eine Entfernungspflicht des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Rechtsprechung ist sich sowohl bei Zubehör, wie auch bei Einrichtungen dabei einig, dass die Herausgabepflicht nicht nur die vermieteten Räumlichkeiten mit umfasst. Sollte der Mieter, ob geduldet oder ungeduldet, auch Flächen mit Zubehör oder Einrichtungen versehen haben, welche ihm nicht mitvermietet worden sind, so umfasst die Herausgabepflicht auch diese Flächen.

cc) Einbauten

Schließlich umfasst die Herausgabepflicht des Mieters auch in die Entfernung von mieterseits eingebrachten Einbauten in den Mieträumlichkeiten. Dabei ist die Abgrenzung zwischen Einrichtungen und Einbauten oftmals schwierig. Als Faustformel gilt, dass Einbauten diejenigen Gegenstände sind, welche nicht zerstörungsfrei aus der Mietsache verbracht werden können.

Die Rechtsfolge jedoch ist in beiden Fällen gleich: Sowohl Einrichtungen wie auch Einbauten sind vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen.

Dabei umfasst die Verpflichtung zur Entfernung von Einbauten nicht nur die Verpflichtung zur Entfernung der Einbauten, sondern darüber hinaus auch die Verpflichtung zur Beseitigung von Einbauspuren oder Beschädigungen, welche im Zusammenhang mit der Entfernung der Einbauten an der Mietsache entstanden sind. Dieser Anspruch auf Beseitigung ist Gegenstand des Herausgabeanspruchs des Vermieters gegenüber dem Mieter nach § 546 BGB.

Zu beachten ist im Zusammenhang mit den Einbauten die Frage, ob eine abweichende vertragliche Vereinbarung besteht. So wird immer wieder diskutiert, ob in der Genehmigung einer Umbaumaßnahme durch den Vermieter nicht konkludent dessen Verzicht auf Rückbau dieser Maßnahme bei Beendigung des Mietverhältnisses liegt.

Grundsätzlich wird ein solcher Verzicht nicht bejaht. Um allerdings auf beiden Seiten auf Nummer sicher zu gehen, sollten im Zusammenhang mit der Genehmigung von Einbauten zugleich ausdrückliche Regelung

zu deren Entfernung bei Beendigung des Mietverhältnisses oder zum Verzicht auf den Rückbauanspruch durch den Vermieter getroffen werden.

e) Zeitpunkt der Rückgabe

Zu welchem Zeitpunkt ist die Rückgabe der Mietsache geschuldet? Tatsächlich ist eine derart elementare Frage bis heute nicht abschließend geklärt. Vertreten wird sowohl die Auffassung, dass mit dem letzten Tag des Mietverhältnisses die Mietsache zurückgegeben werden muss wie auch die gegenteilige Auffassung, welche argumentiert, dass eine Rückgabe erst am ersten Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses geschuldet ist. Eine abschließende Klärung z.B. durch den Bundesgerichtshof liegt hier nicht vor.

Sicher ist lediglich, dass dann, wenn der letzte Tag des Mietverhältnisses auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt die Rückgabe gemäß § 193 BGB erst am darauf folgenden Werktag geschuldet ist.

2. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions

Zu den Ansprüchen des Mieters gegenüber dem Vermieter gehört die Rückforderung der Kautions. Diese ist als Sicherheit für eventuelle Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter bei diesem hinterlegt.

Zu beachten sind dabei zuvorderst die strengen Regelungen zur Anlage der Kautions in § 555 BGB. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautions getrennt von seinem restlichen Vermögen anzulegen. Zudem sind die Zinsen auf diese Anlage auszuweisen und stehen bei Ende des Mietverhältnisses dem Mieter zu. Im Gewerberaummietrecht gilt § 555 BGB nicht, es können abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter (auch schon während des Mietverhältnisses) einen Anspruch auf Nachweis der ordnungsgemäßen Anlage der Mietkautions. Kommt der Vermieter dem nicht nach, so kann der Mieter an den Mieten ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen bis hin zur Höhe der hinterlegten Kautions. Vor allem aber bei Beendigung des Mietverhältnisses wird dieser Anspruch häufig geltend gemacht: Der Mieter will einen Nachweis über die Höhe der erzielten Zinsen und damit hängt immer auch der Nachweis der korrekten Anlage der Mietkautions zusammen. Verstößt der Vermieter gegen diese Pflicht, so kann dies unter Gesichtspunkten einer Untreue auch strafbar sein.

Den Grund für diese Pflicht zur getrennten Anlage hat der BGH zuletzt sehr deutlich hervorgehoben: Die Kautions ist eine Sicherheit, sie verbleibt aber im Eigentum des Mieters. Sie ist daher zu schützen, insbesondere vor einer Insolvenz des Vermieters. Wird das hinterlegte Geld mit dem sonstigen Vermögen des Vermieters vermengt, dann kann es in der Insolvenz nicht mehr ausgesondert werden. Statt einem Anspruch auf Herausgabe der vollständigen Kautions gegenüber dem Insolvenzverwalter kann der Mieter nur eine Masseforderung anmelden, mit der Folge, dass er nur mit einer (im Zweifel sehr geringen) Quote seine Kautions zurückerhält.

Dem soll durch die Pflicht zur getrennten Anlage entgegengewirkt werden: Dadurch sieht dem Mieter auch in der Insolvenz des Vermieters ein Anspruch auf Auskehrung der gesamten Kautions zu.

Daraus folgert der BGH aber nun in neuer Schärfe: Die Kautions ist für den Vermieter tabu, er kann auf diese nur zugreifen, wenn er einen rechtskräftigen Titel hierfür in den Händen hält, oder wenn der Mieter sein Einverständnis hierzu erklärt.

Die Entscheidung hatte folgenden Hintergrund: Während eines laufenden Mietverhältnisses kam es zwischen Mieter und Vermieter zu einer Auseinandersetzung über einen Schaden in den Mieträumen. Der Vermieter war der Auffassung, dass der Mieter den Schaden verursacht hatte und entnahm die Kosten der Reparatur aus der Kautions. Dagegen ist der Mieter vorgegangen. Der BGH hält hierzu fest, dass die Kautions nur eine Sicherheit ist, und außer in den oben dargestellten Fällen nicht dem Zugriff des Vermieters unterliegt.

Auch eine Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter den Zugriff erlauben soll hilft nicht weiter, sie ist nach Auffassung des BGH unwirksam.

Zwar ist diese Entscheidung zu einem Zugriff auf die Kautions während des Mietverhältnisses ergangen und der BGH schreibt ausdrücklich, dass er nicht darüber entscheide, ob diese Grundsätze auch nach Beendigung des Mietverhältnisses gelten sollen. Wenn man

aber die Argumentation des BGH zuende denkt, dann kann dies nur bedeuten, dass auch nach Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter nur mit einem rechtskräftigen Titel oder mit Zustimmung des Mieters auf die Kautions zugreifen kann.

Sollten bei Beendigung keine Forderungen des Vermieters mehr bestehen, dann kann der Mieter die Auskehrung verlangen. Wenn es solche Vermieterforderungen noch gibt, dann ist der Anspruch des Mieters erstmal auf Abrechnung und in der zweiten Stufe dann ggf. auf Auskehrung gerichtet.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang schließlich noch die Tatsache, dass der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe der zu erwartenden Betriebskostenabrechnung hat. Die Höhe des Zurückbehaltungsrechtes orientiert sich an der letzten Betriebskostenabrechnung. Ein Sicherheitszuschlag ist nicht zulässig.

Hinsichtlich der Fälligkeit der Kautionsabrechnung wird vielfach vertreten, dass diese spätestens 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig ist. Zu beachten ist, dass die Gerichte jedoch bei einer schadensfreien Rückgabe der Mietsache eine zügigere Abrechnung der Kautions verlangen. Die Kautions ist nach Abrechnung auch auszukehren, mit dem Einbehalt lediglich der zuvor genannten zu erwartenden Nachzahlung aus der noch offenstehenden Betriebskostenabrechnung.

Seminar-Tipp:
Ansprüche bei der Beendigung von Mietverhältnissen am 20.06.2017



www.dia.de



(v.l.n.r.) Dr. Sebastian Kohl, Andreas Kindt, Lasse Haarstark, DIA Studienleiter Prof. Heinz Rehkugler, EU-Kommissar Günther Oettinger, DIA-Geschäftsführer Peter Graf und IVD-Präsident Jürgen Michael Schick.

Verleihung des DIA-Forschungspreises 2016

„Angesichts der Herausforderungen der Zukunft benötigt Deutschland die Unterstützung der Forschung und den engen Austausch von Wissenschaft und Praxis“, sagte EU-Kommissar Günther Oettinger anlässlich der Verleihung des 18. DIA-Forschungspreises an drei junge Wissenschaftler. Die Preisträger sind Dr. Sebastian Kohl für seine Dissertation „Mietnation oder Hauseigentümnation? Wie historische Stadtpolitik-, Hausfinanz- und Bausektoreninstitutionen die USA, Deutschland und Frankreich auf verschiedene Wohnungspfade setzten“, Andreas Kindt für seine Masterarbeit „Entwicklung einer Methodik zur Erkundung, Prognose und Optimierung der Lebenszykluskosten technischer Infrastruktur in der Stadt unter besonderer Berücksichtigung von Instandhaltungsstrategien“ und Lasse Haarstark für seine Masterarbeit „Analyse der Auswirkungen energieeffizienter Bauteile auf die Lebenszykluskosten von Gewerbeimmobilien am Beispiel der Siemens AG“.

„Frankreich, Deutschland und die USA weisen trotz ähnlicher sozio-ökonomischer Entwicklung im 20. Jahrhundert eine unterschiedliche Eigentumsquote auf“, führte DIA-Studienleiter Professor Heinz Rehkugler aus. Die Gründe und Auswirkungen dieser Rangfolge bildeten die zentrale Fragestellung von Kohls Dissertation. Dieser Weise anhand von historischen Fallstudien

und Städtedatensätzen nach, dass die bereits im 19. Jahrhundert entstandenen langlebigen institutionellen und baulichen Strukturen auf der Angebotsseite des Wohnungssektors die Unterschiede zementiert hätten. „In den USA präferierte die Bevölkerung damals Städte mit ausgedehnten Einfamilienhaussiedlungen, Bausparvereine dienten als Finanzinstitutionen und zum Einsatz kamen standardisierte Bauweisen“, so Professor Rehkugler. In Deutschland hingegen seien stark autonome Städte in kompakter Mehrfamilienhausform gewachsen, hätten sich Hypothekenbanken als die dominierenden Finanzierungsinstitutionen herausgebildet und Einfamilienhäuser seien individuell und in Massivbauweise errichtet worden. Darüber hinaus spiele die Umwandlung von Stockwerkswohnungen in Eigentumswohnungen eine Rolle.

„Kindt hat in seiner Masterarbeit ein aussagekräftiges Modell für die Erfassung und Berechnung von Lebenszykluskosten der technischen Infrastruktur einer Stadt entwickelt und es an Hand eines Fallbeispiels in Weimar in der Praxis erprobt“, erläuterte Professor Rehkugler das zentrale Thema dieser Arbeit. Er habe sich in seiner Untersuchung schwerpunktmäßig auf die Instandhaltungsstrategien als Steuerungsgröße während der Nutzungsphase konzentriert. Der von Kindt entwickelte Ablaufplan ermögliche es dem Anwender schrittwei-

se die Ermittlung der Lebenszykluskosten vorzubereiten, durchzuführen und die Belastbarkeit der Ergebnisse zu prüfen. Die Anwendbarkeit sei nicht auf einen spezifischen Infrastrukturtyp beschränkt, sondern übergreifend für die technische Infrastruktur einer Stadt ausgelegt.

„Neben steigenden Energiepreisen und öffentlich-rechtlichen Regulierungen steigt zumindest bei Gewerbeimmobilien das Bewusstsein, dass der Verzicht auf Nachhaltigkeit im Bau zu Wert-, Performance- und Imageverlust führen kann“, stellte Professor Rehkugler fest. Immobilien seien langlebige Güter, in deren gesamtem Lebenszyklus nur etwa 20 Prozent aller Kosten auf die Baukosten und 80 Prozent auf die späteren Betriebskosten entfielen. Haarstark sei in seiner praxisnahen Masterarbeit der Frage nachgegangen, wie sich der Trade-Off zwischen Energieeffizienz und Lebenszykluskosten durch den Einbau energieeffizienter Bauteile optimieren lasse. Im Rahmen einer detaillierten Berechnung der diskontierten Zahlungsströme im Lebenszyklus habe er die bauteilspezifischen Herstellungs-, Nutzungs- und Erneuerungskosten in Abhängigkeit ihres Entstehungszeitpunkts dargestellt. Die Arbeit komme zu dem Ergebnis, dass für einen erfolgreichen Einsatz von Lebenszykluskostenanalysen vor allem der Zeitpunkt und der Detaillierungsgrad der Daten entscheidende Rollen spielten.

Autor: Nico Bergerhoff

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht