

Durchsetzung von Ansprüchen bei beendeten Mietverhältnissen

Referent: RAin Noreen Walther

Einführung:

Mietverträge können im Einvernehmen der Parteien zu einem beliebigen Zeitpunkt aufgehoben sowie fristlos und ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet werden.

Im Falle des Todes des Mieters endet das Mietverhältnis nicht ohne Weiteres, sondern die Erben des Mieters treten in das Vertragsverhältnis ein. Diese sind auch dann berechtigt, den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn vertraglich eine bestimmte Laufzeit oder längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart wurden.

I. Rückgabe der Mietsache

1. Pflicht zur Herausgabe

Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, das Mietobjekt zurückzugeben. Ihm steht ein Zurückbehaltungsrecht wegen etwaiger Ansprüche gegen den Vermieter nicht zu.

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, sich im Wege der Selbsthilfe unmittelbaren Besitz an der Sache zu verschaffen. Vielmehr besteht die Obliegenheit der Inanspruchnahme staatlicher Hilfe durch Einreichung einer Räumungs- und Herausgabeklage sowie nach Erhalt eines zusprechenden Urteils der Zwangsvollstreckung mittels Gerichtsvollziehers.

2. Voraussetzungen für die Annahme der erfolgten Rückgabe

Eine Rückgabe im Sinne des Mietrechts ist dann anzunehmen, wenn dem Vermieter der unmittelbare Besitz an der Mietsache eingeräumt wird. In der Regel wird dies mit Übergabe der Schlüssel der Fall sein. Vorsicht ist jedoch dann geboten, wenn der Vermieter im Rahmen einer daraufhin erfolgenden Besichtigung der Wohnung Mängel feststellt. Insoweit ist der Mieter unverzüglich aufzufordern, die vorhandenen Schäden zu beseitigen, Gegenstände zu entfernen oder fällige Schönheitsreparaturen durchzuführen. Nimmt der Vermieter die Mietsache trotz nicht ordnungsgemäßen Zustandes an, ist die Rückgabe wirksam erfolgt.

3. Vorabnahme

Als vorteilhaft hat sich in der Praxis die Durchführung einer sogenannten, in Zusammenarbeit mit dem Mieter vorgenommenen Vorabnahme erwiesen. Diese sollte ca. ein bis zwei Wochen vor dem tatsächlichen Rückgabetermin erfolgen, damit dem Mieter genügend Zeit verbleibt, etwaige Mängel rechtzeitig zu beseitigen.

Dem Abnahmeprotokoll kommt Beweisfunktion zu. Im Protokoll nicht vermerkte Tatsachen gelten als nicht vorhanden. Daher ist ein solches Protokoll mit größtmöglicher Sorgfalt zu erstellen.

4. Sonderproblem Unter- und Mitmieter

Als besonders problematisch erweisen sich in der Praxis die Fälle der Untervermietung. Sollte dem Vermieter eine solche Tatsache bekannt sein oder werden, ist er im Zuge des Ausspruches der Kündigung gegenüber dem Hauptmieter verpflichtet, auch den Untermieter unter Hinweis auf die Beendigung des Hauptmietvertrages aufzufordern, das Objekt zu räumen. Bei dessen Weigerung ist auch gegen den Untermieter ein Räumungstitel zu erwirken, aus dem sodann vollstreckt werden kann.

Teilweise wird in der Rechtsprechung die Möglichkeit eröffnet, dem Vermieter zu gestatten, aus dem Titel gegen den Hauptmieter auch gegen den Untermieter zu vollstrecken. Da diese Rechtsprechung aber nicht herrschende Meinung geworden ist, wäre ein Gerichtsvollzieher im Einzelfall auch nicht verpflichtet, die Wohnung vollständig zu beräumen. Er könnte sich auf die Beräumung von den Sachen des Hauptmieters beschränken. Infolge der Gefahr kollusiven Handelns von Haupt- und Untermieter wäre den Interessen des Vermieters damit wenig gedient.

5. Verjährung - Verwirkung

Ansprüche auf Rückgabe der Mietsache verjähren in 30 Jahren. Der Anspruch kann jedoch vorher bereits verwirkt werden. Verwirkung ist dann anzunehmen, wenn der Berechtigte sein Recht längere Zeit nicht geltend macht und der Verpflichtete darauf berechtigt vertraute, daran werde sich auch zukünftig nichts ändern. Beispielsweise steht nach Ausspruch einer fristlosen Kündigung einer nachfolgenden Räumungsklage unter Umständen der Einwand der Verwirkung entgegen, wenn diese später als sechs Monate nach Zugang der Kündigungserklärung eingereicht wird. Unberührt bleibt das Recht zur ordentlichen Kündigung oder anderweitigen Vertragsbeendigung.

6. stillschweigende Verlängerung

Eine Besonderheit ist im Mietrecht hinsichtlich der Wirkungen einer ausgesprochenen Kündigung zu beachten: Insoweit gilt nämlich das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern der Mieter nach Erhalt der Kündigung den Mietgebrauch fortsetzt und der Vermieter dem nicht binnen zwei Wochen widerspricht.

II. Schadenersatz wegen des Zustandes der Mietsache

1. Schönheitsreparaturen

Gesetzlich ist der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Eine vertragliche Regelung empfiehlt sich daher aus der Sicht des Vermieters. Da in der Regel vorformulierte Vertragsformulare verwendet werden, ist zumeist das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen anwendbar. Demgemäss sind die vertraglichen Regelungen einer besonderen Klauselkontrolle unterworfen. Unangemessene Benachteiligungen des Mieters führen in der Regel dazu, daß die gesamte Vereinbarung der Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam ist.

Aufgrund umfangreicher Rechtsprechung haben sich zwischenzeitlich verschiedene Grundsätze der Kautelarpraxis herausgebildet. Dies gilt nicht nur hinsichtlich der Art und des Umfanges der durchzuführenden Arbeiten sondern auch im Hinblick auf die temporäre Gestaltung der Pflichtenlage. Unwirksam sind beispielsweise die Vereinbarung mieterseits einschränkungslos durchzuführende Anfangs- und Schlussrenovierung. Der Mieter darf die Reparaturen auch grundsätzlich selbst durchführen, eine sog. Fachhandwerkerklausel ist unwirksam.

2. Behandlung von Einrichtungen des Mieters:

Sachen, mit denen der Mieter das Mietobjekt versehen hat, muss er auch wieder entfernen. Das gilt grundsätzlich selbst dann, wenn der Vermieter die Anbringung ausdrücklich gestattet hat. Zu dieser Problematik kann auf eine umfangreiche Kasuistik verwiesen werden. Insbesondere sind aus der jüngsten Zeit die Urteile des Amtsgerichts Zwickau sowie des Bundesgerichtshofes, die durch verschiedentliche Fehlinterpretation für einige Aufregung gesorgt haben, zu nennen.

Die Rückbaupflicht umfasst die vollumfängliche Beseitigung auch sämtlicher Rückstände. Sie besteht nach einer Entscheidung des LG Berlin auch immer dann, wenn die Einbauten nicht handwerksgerecht gefertigt wurden.

Der Rückbaupflicht des Mieters korrespondiert dessen Wegnahmerecht, das auf Duldung der Wegnahme, nicht auf Herausgabe gerichtet ist. Ein Entschädigungsanspruch des Mieters besteht nur, wenn dieser vermietetseits am Rückbau gehindert wird. Ein schlichtes Zurücklassen genügt hierfür nicht. Unter Umständen ist der Vermieter jedoch zum Ersatz der Bereicherung verpflichtet. Insoweit wäre gegebenenfalls zu prüfen, ob er beispielsweise infolge höherer Mieteinnahmen einen messbaren Vorteil erzielen konnte.

3. Instandsetzung (Beschädigung)

Die Instandhaltung bzw. -setzung ist grundsätzlich Vermieterpflicht. Für die durch den Mieter verursachten Schäden ist dieser jedoch ersatzpflichtig. Von besonderer Bedeutung wird in diesem Falle erneut die Beweissicherung sein.

4. Verjährung

Ansprüche wegen des Zustandes der Mietsache bei der Rückgabe bzw. auf Ersatz von Verwendungen oder Gestattung verjähren in der Regel in 6 Monaten. Die Frist beginnt im Falle der Ansprüche des Mieters mit der rechtlichen Vertragsbeendigung, im Falle der Vermieteransprüche mit Erhalt der Mietsache.

III. Zahlung rückständigen Mietzinses und der Betriebskosten

1. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Zahlungspflicht

Ausgehend von der gesetzlichen Regelung ist der Vermieter vorleistungspflichtig, der Mieter wäre erst bei Ablauf des jeweiligen Zeitabschnittes, für den die Vergütung bemessen ist, zahlungspflichtig. Diese Regelung wird in der Regel vertraglich abbedungen. Nach neuerer Rechtsprechung ist die Vereinbarung einer Vorleistungspflicht des Mieters jedoch nur dann zulässig, wenn nicht zugleich ein Aufrechnungsverbot statuiert wird.

2. Erforderlichkeit einer Mahnung

Nach Ablauf des konkreten Zahlungstermines befindet sich der Mieter ohne weiteres in Verzug. Eine Mahnung ist daher - rechtlich betrachtet - grundsätzlich entbehrlich. Sohin könnte ab diesem Zeitpunkt ohne weiteres Zahlungsklage eingereicht und Schadenersatz wegen Verzuges gefordert werden.

Anders ist der Fall zu beurteilen, in dem dem Mieter eine Rechnung gelegt wurde. Die einseitige Fristsetzung im Rahmen dieses Rechnungsschreibens genügt nach Auffassung eines Teils der Rechtsprechung für den Verzugseintritt nicht.

3. Zahlungsklage oder Mahnbescheid

Zwischen einer Zahlungsklage und einem Mahnbescheid bestehen erhebliche Unterschiede, nicht nur hinsichtlich der Kostenintensität, wenngleich beide zum Erhalt eines vollstreckbaren Titels führen können. Die Zahlungsklage ist zunächst kostenintensiver. Der Mahnbescheid setzt nach dessen Zustellung eine zweiwöchige Widerspruchsfrist in Lauf. Erhebt der Schuldner in dieser Zeit Widerspruch, ist der Mahnbescheid in Form einer Klage zu begründen, das Verfahren wird sodann wie eine gewöhnliche Zahlungsklage behandelt. Anderenfalls kann der Erlass eines Vollstreckungsbescheides beantragt werden, gegen welchen wiederum binnen zwei Wochen ab Zustellung an den Schuldner Einspruch eingelegt werden kann. Nach fruchtlosem Fristablauf liegt ein vollstreckbarer Titel vor. Im Falle des Einspruchs wird zur Sache verhandelt. Grundsätzlich empfiehlt sich ein Mahnbescheid nur in den Fällen, in welchen mit einem Widerspruch des Schuldners nicht zu rechnen ist.

4. Selbsthilfe-/Pfandrechte des Vermieters

Dem Vermieter steht zur Sicherung seiner Zahlungsansprüche ein sogenanntes Vermieterpfandrecht zu. Die Entfernung von den der Pfändung unterliegenden Gegenständen durch den Mieter aus dessen Wohnung kann er daher verbieten, notfalls auch zwangsweise verhindern. Duldet der Vermieter die Entfernung vom Grundstück, kann er deren Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung in das Grundstück nicht mehr verlangen. Ein Hinderungsrecht besteht allerdings nicht für die Sachen des Mieters, wenn die Entfernung den gewöhnlichen Lebensverhältnissen oder dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Mieters entsprechend erfolgt oder wenn die verbleibenden Sachen eine ausreichende Sicherheit bieten. Der Mieter kann die Ausübung des Pfandrechts jedoch durch Sicherheitsleistung abwenden.

5. Aufrechnung und Zurückbehaltung

Soweit eine Aufrechnung nicht vertraglich oder gesetzlich ausgeschlossen ist, kann man sich dieses Mittels zur vereinfachten Interessenwahrnehmung bedienen. Selbst die Aufrechnung mit einer verjährten Forderung kann erklärt werden, sofern die Möglichkeit der Aufrechnung, die sogenannte Aufrechnungslage, bereits vor Eintritt der Verjährung bestand.

Zurückbehaltungsrechte bestehen ebenfalls wechselseitig. Voraussetzungen sind die eigene Vertragstreue des Rechtsausübenden sowie die Wirksamkeit und Fälligkeit der Gegenforderung. Bereits das bloße objektive Bestehen eines Leistungsverweigerungsrechtes kann u.U. bereits den Verzugseintritt hindern.

6. Verjährung

Wichtige Zahlungsansprüche des Vermieters verjähren wie folgt:

- a) Mietzinsforderungen aus Wohnraummietverhältnissen in 4 Jahren ab dem Schluss des Jahres der Entstehung des Anspruches
- b) aus Gewerberaummietverhältnissen in 2 Jahren ab dem Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung

Es bestehen jedoch zahlreiche weitere Verjährungsvorschriften, die im Einzelfall zu prüfen sind. Die Verjährung kann auch aus verschiedenen Gründen gehemmt oder unterbrochen werden, wie insbesondere im Falle der gerichtlichen Geltendmachung.

IV. Zahlung von Nutzungsentschädigung und Schadenersatz wegen entgangener Mietzinseinnahmen

Der Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung wird dann relevant, wenn der Mieter trotz Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt nicht rechtzeitig herausgibt. Dieser berechnet sich nach der Höhe des vormals vereinbarten Mietzinses oder nach dem ortsüblichen Mietzins. Der Vermieter kann hierbei nach neuerer Rechtsprechung frei wählen.

Ein Schadenersatzanspruch des Vermieters wegen entgangener Mietzinseinnahmen besteht dagegen dann, wenn das Vertragsverhältnis außerordentlich vorzeitig endet, dem Mieter also fristlos gekündigt wurde. Gibt der Mieter in diesem Falle das Mietobjekt zwar heraus, kann der Vermieter aber das Objekt nicht anderweitig vermieten, ist er berechtigt, den Vermögensausfall von dem Verursacher der vorzeitigen Vertragsbeendigung zu fordern. Voraussetzung ist aber insoweit ein Verschulden des Mieters. Der Vermieter ist zudem zur Schadensminderung verpflichtet, d.h. er ist grundsätzlich zur bestmöglichen anderweitigen Vermietung gehalten und muss sich insoweit ein Fehlverhalten oder erzielte Einnahmen auch anrechnen lassen. Zeitlich begrenzt ist der Ersatzanspruch entsprechend der Zeitspanne, binnen derer das Vertragsverhältnis ordentlich beendet worden wäre oder hätte beendet werden können.

V. Rückzahlung der Kautions

Eine Kautions ist grundsätzlich bei Wegfall des Sicherungsinteresses an den Mieter zurückzuzahlen. Da die Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache nach 6 Monaten verjähren, ist die Sicherheitsleistung auch nach Ablauf dieser Frist auszukehren.

VI. Nachvertragliche Pflichtenlage

Auch nach Beendigung des Mietverhältnisses bestehen wechselseitig Rechte und Pflichten. Insbesondere ist es dem Vermieter verwehrt, kollusiv mit anderen Vermietern gegen den Mieter zusammenzuarbeiten. Gesichtspunkte des Datenschutzes sind weiterhin zu beachten. Sodann ist der Vermieter gehalten, Erklärungen, die der Mieter für sein weiteres Fortkommen benötigt, wahrheitsgemäß abzugeben.

VII. Einwirkungen Dritter und Abwehrmöglichkeiten des Vermieters

Dritte können auch nach Ablauf der Mietzeit den Interessen des Vermieters zuwider auf Werte des Mieters zugreifen. Diese Gefahr besteht insbesondere bei der Pfändung von Genossenschaftsanteilen und Kautionsforderungen. Hiergegen bestehen jedoch Abwehrmöglichkeiten.

Auskunftsansprüchen Dritter wird – von sog. Drittschuldnererklärungen aufgrund eines vollstreckbaren Titels abgesehen – in der Regel die datenschutzrechtliche Geheimhaltungspflicht entgegenstehen.

VIII. Zusammenfassende Betrachtung

Im Falle der Beendigung eines Vertragsverhältnisses werden sohin eine Vielzahl neuer Rechte und Pflichten begründet. In der Regel sind hierbei die wechselseitigen Interessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Besondere Gefahren bestehen im Hinblick auf Verjährung, Verwirkung sowie Anerkenntnis und Verzicht von bzw. auf Forderungen.