R

Rauchen

Rauchen in der Mietwohnung ist vertragsgemäß, wenn es nicht durch den Mietvertrag wirksam eingeschränkt ist **(BGH WuM 2006, 513)**. Deshalb verhält sich ein Mieter, der in seiner Wohnung raucht und dadurch Ablagerungen verursacht, auch nicht vertragswidrig. Der Vermieter hat ja zum Ausgleich die Möglichkeit, die ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN auf den Mieter abzuwälzen. Wenn ihm das nicht gelingt, weil er eine unwirksame Klausel im Mietvertrag verwandt hat, ist das sein eigenes Risiko.

Auch »exzessives« Rauchen ist noch vertragsgemäß. Der Mieter macht sich erst dann schadensersatzpflichtig, wenn er Schäden an der Wohnung verursacht, die sich durch Schönheitsreparaturen nicht mehr beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern **(BGH WuM 2008, 213;** LG Hannover ZMR 2016, 958).

Gelegentlich treffen die Mietparteien eine sogenannte Nichtraucherabrede. Als vorgedruckte Klausel im Formularmietvertrag ist eine derartige Vereinbarung nach den AGB-Vorschriften unwirksam ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Fragt der Vermieter den Mieter aber vor dem Abschluss des Mietvertrags, ob er Raucher ist, muss dieser wahrheitsgemäße Angaben machen. Gibt der Mieter auf die Nachfrage an, er sei Nichtraucher, kann der Vermieter den Mietvertrag jedoch nicht anfechten, wenn der Mieter oder seine Gäste später gelegentlich rauchen (LG Stuttgart NJW 93, 73).

Geruchsbelästigung
Viele Mieter fühlen sich durch Zigarettenrauch gestört. Hier gilt, dass Raucher – auch wenn das Rauchen in der Wohnung vertragsgemäß ist – zur Rücksichtnahme verpflichtet sind. Dazu kann es gehören, übermäßigen Tabakqualm im **Hausflur** z.B. durch regelmäßiges Lüften zu verhindern **(BGH WuM 2015, 289)**. Wirft der Vermieter seinem Mieter eine Pflichtverletzung vor, muss er dies ggf. beweisen **(BGH WuM 2015, 289;** LG Düsseldorf WuM 2016, 679).

Für das Rauchen auf dem **Balkon** kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an **(BGH WuM 2015, 368)**. Ist die Geruchsbelästigung durch den Tabakrauch nur **unwesentlich**, gibt es keinen Unterlassungsanspruch. Maßstab für die Einschätzung ist dabei laut BGH das Empfinden eines »verständigen durchschnittlichen Menschen«. Die Anzahl der Raucher

könnte demnach eine große Rolle spielen; letztlich müssen aber die Einzelheiten von den Gerichten geklärt werden.

Ist die Störung als **wesentlich** einzustufen, müssen beide Seiten zu ihrem Recht kommen, aber auch auf die Interessen der jeweils anderen Seite Rücksicht nehmen. Das läuft nach Auffassung des BGH auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinaus. Es muss also Zeiten geben, zu denen der eine Mieter den Balkon ohne Rauchbelästigungen nutzen kann; ebenso müssen Zeiten festgelegt sein, in denen der andere Mieter auf dem Balkon rauchen darf.

Eine besondere Situation läge nach Ansicht des BGH vor, wenn dem Passivraucher durch das Rauchen **Gesundheitsgefahren** drohten oder der Rauch ein **unerträgliches Ausmaß** erreicht; denn dann würde eine sonst nur unwesentliche Störung **wesentlich**. Darin, dass die Nichtraucherschutzgesetze des Bundes und der Länder das Rauchen im Freien nicht grundsätzlich verbieten, sieht der BGH ein Indiz dafür, dass mit dem Rauchen auf dem Balkon keine konkreten Gefahren für die Gesundheit anderer verbunden sind. Es wäre Aufgabe des Passivrauchers, im konkreten Fall den fundierten Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung zu beweisen. Nur dann müsste wiederum eine Gebrauchsregelung getroffen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Rauchen auf dem Nachbarbalkon rechtfertigen eine ⇨ MIETMINDERUNG (LG Berlin GE 2013, 810; LG Hamburg WuM 2012, 496). Gleiches gilt, wenn Zigarettenqualm von einer in die andere Wohnung zieht (LG Berlin GE 2017, 1470; LG Stuttgart WuM 98, 724; AG Lübeck WuM 2014, 138).

Rauchwarnmelder

In Deutschland sind jedes Jahr Todesopfer nach einem Wohnungsbrand zu beklagen. Gefährlich ist dabei nicht so sehr das Feuer, sondern der entstehende Rauch, vor allem während der Schlafenszeit. Die meisten Bewohner sterben an den Folgen einer Rauchvergiftung. Rauchwarnmelder bieten einen zuverlässigen Schutz, vorausgesetzt, sie sind ordnungsgemäß installiert und werden regelmäßig überprüft. Näheres ist in der DIN 14676 festgelegt. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind Schlafräume, Kinderzimmer und Flure mit den Geräten auszustatten. Die nachträgliche Installation ist in den Landesbauordnungen aller Bundesländer mit Ausnahme von Sachsen vorgeschrieben.

Achtung: Die Geräte dienen ausschließlich dem Schutz des Lebens und der Gesundheit der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen. Sie

sollen hingegen nicht das Gebäude oder Sachen vor Brandschäden schützen. Gibt ein Rauchwarnmelder Alarm, ist es bereits zu einer starken Rauchentwicklung gekommen. Die Feuerwehr rät dringend davon ab, dann die Flammen zu bekämpfen. Wegen der besonderen Gefährlichkeit des Brandrauchs soll das Gebäude umgehend verlassen werden.

Einbau durch den Vermieter
Die Installation von Rauchwarnmeldern ist eine ⇨ MODERNISIERUNG. Der Mieter muss sie grundsätzlich dulden (AG Lübeck ZMR 2008, 302; AG Schwarzenbek ZMR 2008, 721). Das gilt auch für starke Raucher. Ein Täuschungsalarm ist deswegen nicht zu befürchten (LG Halle/Saale ZMR 2014, 649). Der Mieter hat den Einbau durch den Vermieter auch dann zu gestatten, wenn er bereits selbst entsprechende Geräte installiert hat **(BGH WuM 2015, 497)**. Der BGH ist der Ansicht, dass es die Sicherheit erhöht, wenn der Einbau und die laufende Prüfung für das gesamte Gebäude »in einer Hand« liegen.

Um die Sicherheit zu erhöhen, kann der Vermieter nicht nur die vorgeschriebenen Räume – Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flur – mit Rauchwarnmeldern ausrüsten, sondern z. B. auch das Wohnzimmer. Der Mieter muss es akzeptieren, wenn der Vermieter über die gesetzlichen Vorgaben hinaus in weiteren Räumen Rauchwarnmelder anbringen will **(BGH WuM 2015, 498)**. Die Installation in Küche oder Bad muss der Mieter jedoch nicht dulden, weil sie hier wegen eines möglichen Täuschungsalarms nicht sinnvoll ist.

Betriebskosten
Nach DIN 14676 soll einmal jährlich geprüft werden, ob die Rauchwarnmelder noch ordnungsgemäß funktionieren. In einigen Bundesländern hat der Mieter nach der Landesbauordnung das Recht, diese Prüfung selbst vorzunehmen (in Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein). Übernimmt der Vermieter diese Aufgabe, kann er den hierfür anfallenden Aufwand als Betriebskosten berechnen. Dazu gehören ggf. die Kosten für den Austausch von Batterien (AG Lübeck ZMR 2008, 302).

Die Kosten für die Anschaffung der Geräte darf der Vermieter hingegen nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter die Geräte nicht gekauft, sondern angemietet hat. Die Anmietungskosten treten an die Stelle des Kaufpreises und dürfen daher nicht abgerechnet werden (LG Berlin WuM 2021, 367; LG Düsseldorf ZMR 2020, 650; LG Hagen ZMR 2016, 701; AG Landshut WuM 2020, 184; AG Dortmund WuM 2017, 203; AG Hamburg-Wandsbek ZMR 2014, 804; **a. A.** LG Magdeburg NJW 2012, 544). Der BGH hat hierzu noch nicht entschieden.

Es gibt auch Rauchwarnmelder, die sich mit Funktechnik selbst überwachen. Sie müssen nicht in der Wohnung geprüft werden. Der Leistungsumfang einer Ferninspektion hängt von der Bauweise des Rauchwarnmelders ab. Geräte der Bauweise »B« ermöglichen eine Teil-Ferninspektion. Dabei werden die Energieversorgung und Rauchsensorik automatisch geprüft. Außerdem wird kontrolliert, dass der Rauchwarnmelder nicht demontiert ist und dass keine funktionsrelevanten Beschädigungen vorliegen. Rauchmelder der Bauweise »C« ermöglichen eine komplette Ferninspektion. Dann kommen zu den genannten Prüfungen noch die automatische Kontrolle des Warnsignals, der Raucheintrittsöffnungen sowie die Umfeldkontrolle dazu. Im Abstand von einem halben Meter dürfen keine Einrichtungsgegenstände (Möbel, Lampen etc.) vorhanden sein. Für die Geräte ist die Batterielebensdauer auf zehn Jahre ausgelegt. Irgendwelche Prüfungs- oder Wartungskosten entstehen nicht. Deshalb darf der Vermieter für diese Geräte auch keine Betriebskosten berechnen.

Achtung: Wer ein ferninspizierbares Gerät entfernt oder abdeckt, muss damit rechnen, dass bald ein Beauftragter des Vermieters an der Tür klingelt, um das Gerät zu überprüfen. Im Interesse der eigenen Sicherheit sollte jeder Mieter darauf achten, dass die Rauchwarnmelder funktionstüchtig sind. Nach einer notwendigen Entfernung, z.B. aufgrund einer Renovierung (z.B. Parkettabschleifen, Malerarbeiten), sollten die Geräte umgehend wieder angebracht werden.

Ist ein Gerät defekt, muss es ersetzt werden. Die dafür anfallenden Kosten darf der Vermieter auch nicht als Betriebskosten abrechnen. Es handelt sich um eine Instandhaltung. Nach DIN 14676 ist ein Rauchwarnmelder spätestens nach zehn Jahren plus sechs Monaten Karenzzeit nach der Inbetriebnahme auszutauschen. Auch diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen.

Räumungsfrist ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ

Wird der Mieter auf Räumung von Wohnraum verklagt, kann er unabhängig von einem evtl. Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ zusätzlich eine Räumungsfrist beantragen. Das ist auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis möglich, wenn die Räume tatsächlich zum Wohnen benutzt werden (OLG Köln WuM 97, 336). Diesen Antrag muss er vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, stellen (§ 721 ZPO). Der Antrag auf Räumungsfrist ist bei dem Gericht zu stellen, das zur Räumung verur-

teilt. Im Revisionsverfahren kann nur ausnahmsweise eine Räumungsfrist beantragt werden; ein Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ist aber gem. § 719 Abs. 2 ZPO möglich. Die Räumungsfrist soll Wohnungslosigkeit verhindern (LG Kiel WuM 93, 555) und dem Mieter Zeit geben, intensiv nach einer ihm zumutbaren Ersatzwohnung zu suchen; denn die Kündigung als solche verpflichtet den Mieter im Regelfall noch nicht zur Wohnungssuche, wenn er sich gegen diese Kündigung wehren will (LG Regensburg WuM 91, 359; LG Aachen WuM 90, 216; LG Hamburg WuM 88, 316), erst ein rechtskräftiges Urteil (LG Essen WuM 92, 202).

Das Gericht entscheidet über die Gewährung und Dauer der beantragten Räumungsfrist nach pflichtgemäßem **Ermessen**. Dabei müssen Mieter- und Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt werden (LG Kassel WuM 89, 443). Grundsätzlich gilt aber, dass das nur noch vorübergehende Bestandsinteresse des Mieters im Allgemeinen den Vorrang vor dem Wiedererlangungsinteresse des Vermieters hat (LG Hamburg WuM 90, 216). Hingegen überwiegt das Interesse des Vermieters, wenn der Mieter sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt (LG Berlin GE 2014, 1140: Gewalttätigkeiten gegenüber Mitmietern) oder wenn er die Wohnung tatsächlich gar nicht mehr bewohnt (LG Berlin GE 2014, 323).

Liegen keine besonderen Umstände vor, ist die Räumungsfrist zunächst für drei Monate zu gewähren (LG Hamburg WuM 99, 365). Bei der Bemessung der Räumungsfrist sind u. a. die Situation auf dem Wohnungsmarkt (LG Berlin WuM 2018, 383; LG Hamburg WuM 94, 219), der Gesundheitszustand des Mieters, eine Schwangerschaft (LG Stuttgart WuM 91, 347), schulpflichtige Kinder (LG Krefeld WuM 2010, 302) und während der ⇨ CORONA-PANDEMIE die Einschränkungen bei der Wohnungssuche sowie die besondere Gefahrenlage für die Gesundheit des Mieters (LG Berlin WuM 2020, 301; AG Düsseldorf WuM 2020, 363) zu berücksichtigen.

Eine Räumungsfrist kann auch dem Mieter bewilligt werden, dem fristlos gekündigt wurde (LG Hamburg WuM 88, 316; AG Salzgitter WuM 90, 550). In einem Räumungsprozess wegen Zahlungsverzugs wird in der Regel eine Räumungsfrist von 6 bis 8 Wochen vertretbar sein (LG Berlin ZMR 98, 351; LG Berlin GE 80, 432). Der Mieter ist auch während der Dauer der Räumungsfrist weiterhin zur **Zahlung der laufenden Mieten** verpflichtet. Das Gericht kann die Räumungsfrist von der rechtzeitigen Zahlung der laufenden Mieten abhängig machen (LG Mainz WuM 97, 233). Ist nicht gewährleistet, dass wenigstens für die Dauer der Räumungsfrist die laufende Miete gezahlt wird, so ist dem Vermieter die

Gewährung einer Räumungsfrist nicht zumutbar (OLG Stuttgart NJW-RR 2007, 15; LG Berlin GE 2007, 1253). Dem Mieter kann auch dann eine Räumungsfrist gewährt werden, wenn er selbst gekündigt hat (LG Freiburg WuM 96, 716). Hat der Mieter bereits eine Ersatzwohnung gefunden, kann diese aber noch nicht beziehen, oder ist das vom Mieter neu errichtete Haus noch nicht bezugsfertig, so ist ihm bis zum möglichen Einzug grundsätzlich eine Räumungsfrist zu gewähren. Ein **Zwischenumzug** ist dem Mieter nicht zuzumuten (LG Heidelberg WuM 95, 661; LG Münster WuM 93, 62; LG Aachen WuM 2007, 398).

Eine Räumungsfrist kann auch gewährt werden, wenn es im Prozess nicht zu einem Urteil kommt, sondern die Parteien einen **Räumungsvergleich** schließen (LG Aachen WuM 2007, 398), es sei denn, der Mieter hat in dem gerichtlichen Vergleich wirksam auf Räumungsschutz verzichtet (LG München, NZM 2008, 839). Die in einem gerichtlichen Vergleich vereinbarte Räumungsfrist darf nicht verkürzt werden (LG Stuttgart WuM 92, 32).

Hat der Mieter einen sog. ⇨ ZEITMIETVERTRAG abgeschlossen, kann er nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit keine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO verlangen.

Erweist sich die Räumungsfrist als zu kurz, kann sie – auf Antrag – (auch wiederholt) **verlängert** werden; insgesamt darf sie jedoch nicht mehr als ein Jahr betragen (§ 721 Abs. 3 und 5 ZPO).

Der Antrag auf Verlängerung muss spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist beim Prozessgericht schriftlich gestellt sein (§ 721 Abs. 3 ZPO), notfalls auch an einem Sonntag (LG Freiburg WuM 89, 443). Der Verlängerung der Räumungsfrist steht es nicht entgegen, dass der Vermieter die Wohnung bereits vorher weitervermietet hat (LG Kassel WuM 89, 443).

Beantragt der Mieter eine Verlängerung der Räumungsfrist, weil er während der bisher bewilligten Räumungsfrist noch keine Ersatzwohnung gefunden hat, so muss er vor Gericht konkret darlegen, um welche Wohnungen er sich bislang beworben hat, und weshalb eine Anmietung gescheitert ist (**BGH NJW 90, 2823**; LG Berlin WuM 2020, 510).

Die drohende Unterbringung einer Familie in einer Notunterkunft rechtfertigt die Verlängerung der Räumungsfrist (LG Kiel WuM 73, 145), ebenso eine Risikoschwangerschaft (AG Bergheim WuM 99, 530).

Achtung: Die Räumungsfrist kann auf Antrag des Vermieters auch verkürzt werden, § 721 Abs. 3 ZPO. Dies kommt in Betracht, wenn der Mie-

ter seine Mietzahlungen einstellt oder bei erneuten Pflichtverletzungen, die bereits Gegenstand der Kündigung waren.

Findet der Mieter während der Räumungsfrist eine neue Wohnung, so kann er ausziehen und muss keine Verkürzung der Räumungsfrist beantragen (LG Hannover WuM 89, 77). Mit der Rückgabe der Wohnung an den Vermieter entfällt seine Verpflichtung zur Zahlung einer ⇨ NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG.

Wurde die Frist für den Antrag auf Räumungsfrist versäumt, ist die Höchstdauer von einem Jahr ausgeschöpft oder liegt ein Zeitmietvertrag vor, kommt unter Umständen noch ein Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO in Betracht ⇨ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ.

Rechtsberatung ⇨ BERATUNGSHILFE, ⇨ MIETERVEREIN

Die Befugnis zur außergerichtlichen Rechtsberatung ist im Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) geregelt. Danach dürfen im Mietrecht nur Rechtsanwälte gegen Entgelt beraten sowie Vereinigungen, die zur Wahrung gemeinschaftlicher Interessen gegründet wurden – wie z. B. die Mietervereine. Hierdurch sollen Bürger vor unqualifizierter Rechtsberatung geschützt werden.

Im Internet gibt es zunehmend Angebote von Firmen, z. B. Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen oder die Einhaltung der Mietpreisbremse zu prüfen. Oftmals wird mit »kostenloser Prüfung« und ähnlichen Versprechen geworben. Man sollte sich jedoch vor Augen halten, dass diese Firmen z.T. üppige Erfolgshonorare für sich vereinbaren. Der **BGH (VIII ZR 285/18)** hat aber entschieden, dass Inkassobüros Rückforderungsansprüche im Rahmen der ⇨ MIETPREISBREMSE für Mieter geltend machen dürfen.

Unentgeltliche Rechtsberatungen sind im Rahmen familiärer, nachbarschaftlicher oder ähnlich enger persönlicher Beziehungen prinzipiell erlaubt; außerhalb dieses Rahmens darf allerdings auch unentgeltlich nur von ausgebildeten Volljuristen oder unter deren Anleitung beraten werden.

Rechtsschutz ⇨ MIETERVEREIN/MIETERBUND

Mit der Deutscher Mieterbund Rechtsschutz-Versicherung AG (DMB-Rechtsschutz) erhalten die Mitglieder der Mietervereine im Deutschen Mieterbund im Prozessfall bei geringer Selbstbeteiligung die Kosten und Gebühren des Prozesses erstattet. Voraussetzung ist, dass sich der Mieterverein der DMB-Rechtsschutz im Rahmen der Bedingungen ange-

schlossen hat, der Rechtsstreit Aussicht auf Erfolg bietet und die Beratung und Vertretung durch den Mieterverein nicht bereits zu einem außergerichtlichen Interessenausgleich geführt haben. Als Ergänzung bietet die DMB-Rechtsschutz auch die Möglichkeit, Familien- und Verkehrsrechtsschutz in der Form von Einzelverträgen zu erhalten, für Mitglieder der DMB-Vereine zu besonders günstigen Bedingungen. Unter www.dmb-rechtsschutz.de finden Sie weitere Informationen.

Rollstuhl ⇨ TREPPENHAUS

Rückgabe der Wohnung ⇨ WOHNUNGSABNAHME, ⇨ ZWANGSRÄUMUNG

Ist das Mietverhältnis beendet, erlischt das Recht des Mieters zum Gebrauch der Mietwohnung. Er ist verpflichtet, dem Vermieter die Wohnung zurückzugeben ⇨ STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES. Bei mehreren Mietern trifft diese Pflicht alle, auch den, der die Wohnung bereits endgültig aufgegeben hat **(BGH RE WuM 96, 83)**. Erst wenn der Vermieter die Wohnung zurückerhalten hat, entfällt die ⇨ OBHUTSPFLICHT des Mieters.

Rückgabe in ordnungsgemäßem Zustand
Die Rückgabe der Wohnung erfordert im Normalfall die vollständige Räumung von Wohnung, Keller und Garage sowie die Rückgabe der ⇨ SCHLÜSSEL **(BGH WuM 2010, 688)**. Sie in den Briefkasten des Hauswarts zu werfen reicht nur, wenn dies vereinbart war (LG Hannover NZM 05, 421; LG Berlin GE 2003, 1431). Der Mieter erfüllt seine Rückgabepflicht nicht, wenn in erheblicher Anzahl Gegenstände zurückbleiben, etwa die komplette Einbauküche, eine Balkonverkleidung und ein Einbauschrank im Badezimmer (KG Berlin GE 2010, 1201; LG Köln NJW-RR 96, 1480). Sind aber nur vereinzelte Gegenstände zurückgeblieben, steht das der Rückgabe nicht entgegen **(BGH WuM 88, 270**; KG Berlin WuM 2015, 524; OLG Düsseldorf ZMR 87, 215; LG Braunschweig WuM 96, 272). Für die Rückgabe selbst spielt es auch keine Rolle, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet. Der Vermieter kann z.B. die Rücknahme der Wohnung nicht verweigern, nur weil der Mieter nicht die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hat **(BGH NJW 83, 1049**; OLG Düsseldorf NZM 2005, 823; WuM 2002, 494) ⇨ VERJÄHRUNG.

Davon unberührt bleibt natürlich der Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand. Dazu gehört auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Beispiel: Hat der Mieter eine Einbauküche installiert, muss er die ursprünglich vorhandene Küchenspüle nach seinem Auszug wieder anbringen (LG Landau WuM 97, 428). Auch andere Einbauten wie ein Hochbett, eine Markise, einen

Wandschrank oder einen selbst verlegten ⇨ TEPPICHBODEN muss der Mieter wieder beseitigen ⇨ MIETERMODERNISIERUNG. Häufig wird darüber gestritten, ob Schäden bereits vorhanden waren, als der Mieter eingezogen ist, z. B. Schäden im Parkett. Dann muss der Vermieter beweisen, dass er die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand übergeben hat (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621).

Verstößt der Mieter gegen seine Pflicht, Einbauten zu entfernen und von ihm verschuldete Schäden zu beseitigen, macht er sich u. U. schadensersatzpflichtig. Der Vermieter kann allerdings nicht sofort Geld verlangen. Er muss seinen Anspruch auf ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung in einen Schadensersatzanspruch umwandeln. Dazu muss er dem Mieter zunächst eine Frist setzen (**BGH WuM 97, 217**; AG Peine NZM 2005, 799). Dabei muss der Vermieter die geforderten Arbeiten im Einzelnen beschreiben (OLG Hamburg WuM 92, 70). Geht die Aufforderung des Vermieters zur Entfernung von Gegenständen weit über das Geschuldete hinaus, kann er aus der Fristsetzung keine Rechte herleiten (OLG Düsseldorf NZM 2005, 823). Dieses Verfahren muss er nicht einhalten, wenn sich ein Schaden schnell und ohne größere Kosten beseitigen lässt (LG Köln WuM 2000, 548). Ansonsten gilt: Versäumt es der Vermieter, eine Frist zu setzen, steht ihm kein Schadensersatz zu. Eine Ausnahme besteht nur, wenn sich der Mieter von vornherein geweigert hat, für irgendwelche Schäden aufzukommen. Davon kann aber nicht ausgegangen werden, wenn er auszieht, ohne Beschädigungen oder Einbauten zu beseitigen (AG Kassel/Hofgeismar WuM 2011, 467). Hat der Vermieter die Wohnung mit den zurückgelassenen Einbauten (Badewannenglasaufsatz, Einbauschrank, Laminatboden) bereits weitervermietet, kann er nicht ohne Weiteres Schadensersatz verlangen (LG Berlin WuM 2021, 550).

Der Vermieter kann die Beseitigung von Einbauten grundsätzlich auch dann verlangen, wenn er dem Einbau zugestimmt hat (OLG Düsseldorf ZMR 90, 218). Eine Ausnahme besteht, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verzichtet hat. Das wird angenommen, wenn es sich um einen selbstverständlichen Standard (LG Hamburg WuM 2010, 448) oder um eine auf Dauer angelegte Einrichtung handelt, deren Beseitigung nur mit erheblichem Kostenaufwand möglich wäre, und die Mietsache in einen erheblich schlechteren Zustand versetzen würde (OLG Frankfurt/M. WuM 92, 56; LG Berlin GE 2010, 1269). Hier kann vom Vermieter erwartet werden, dass er sich die Beseitigung der Einbauten ausdrücklich vorbehält, wenn er seine Zustimmung erteilt (LG Münster WuM 99, 515).

Der Mieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Einbauten, die ein Vormieter vorgenommen hat, wieder zu beseitigen (LG Berlin GE 89, 999). Eine Ausnahme besteht, wenn der Mieter die Einbauten vom Vormieter übernommen hat ⇨ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN.

Hat der Vermieter dem Mieter anlässlich der Rückgabe der Wohnung bestätigt, dass sich diese in ordnungs- bzw. vertragsgemäßem Zustand befindet, hat er weder Erfüllungs- noch Schadensersatzansprüche (LG Kassel WuM 74, 235) ⇨ WOHNUNGSABNAHME. Das Gleiche gilt auch, wenn der Vermieter die Kaution vorbehaltlos zurückzahlt (OLG München NJW-RR 90, 20).

Zu einer Grundreinigung ist der Mieter beim Auszug nicht verpflichtet. Es genügt, wenn er die Wohnung »besenrein« zurückgibt. Das bedeutet, dass lediglich grobe Verschmutzungen zu beseitigen sind **(BGH WuM 2006, 513)**. Der Vermieter kann nicht verlangen, dass der Mieter Küche, Bad oder Keller einer gründlichen Reinigung unterzieht. Auch die Fenster müssen nicht frisch geputzt sein (LG Berlin GE 80, 667; AG Schleiden WuM 2000, 436). Eine Regelung im Mietvertrag, die dem Wohnungsmieter die Kosten für eine Endreinigung der Bodenbeläge und der Fenster auferlegt, ist unwirksam (AG Hamburg-Blankenese MietRB 2019, 358). Wirksam ist hingegen eine Mietvertragsklausel, die ihn beim Auszug zur Grundreinigung des mitvermieteten Teppichs verpflichtet ⇨ TEPPICHBODEN. Ist die Wohnung nach dem Mietvertrag »besenrein« zurückzugeben, besagt das aber nicht, dass der Mieter beim Auszug auch auf das Tapezieren oder Streichen der Wände und Decken verzichten kann (AG Schöneberg 6 C 480/13). Dies ist unabhängig von dieser Mietvertragsregelung zu beurteilen ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN.

Mietverträge aus DDR-Zeiten: Bauliche Veränderungen, die der Mieter zur Zeit der DDR vorgenommen hat, richten sich auch heute noch nach dem Zivilgesetzbuch der DDR **(BGH WuM 99, 334; BGH ZMR 97, 174)**. Danach muss der Mieter bauliche Veränderungen nur rückgängig machen, wenn er sie ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat. Aber selbst wenn der Mieter die Zustimmung nicht eingeholt hat, muss er den ursprünglichen Zustand dennoch nicht wiederherstellen, falls die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse lag (LG Berlin MM 2005, 111). Einen zu DDR-Zeiten verlegten Linoleumboden, der an die Stelle eines einfachen Bodenbelags getreten ist, muss der Mieter deshalb zum Beispiel nicht wieder beseitigen (LG Berlin ZMR 2000, 24), auch eine Garage nicht (LG Potsdam WuM 2000, 605).

Verspätete Übergabe
Die Rückgabe muss nach dem Gesetz »nach der Beendigung des Mietverhältnisses« erfolgen. Das Mietverhältnis endet in aller Regel am letzten Tag des jeweiligen Monats. Es wird die Meinung vertreten, dass der Mieter die Wohnung immer erst am folgenden Tag herausgeben müsse (AG Lichtenberg GE 2005, 807). Auf jeden Fall ist die Rückgabe auch einige Tage vor Ablauf der Mietzeit möglich (OLG Dresden NZM 2000, 827).

Fällt der Monatsletzte auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, verschiebt sich der Termin der Rückgabe nach einer Auffassung ohnehin auf den nächsten Werktag (OLG Hamm WuM 81, 40). Nach anderer Ansicht bleibt es beim letzten Tag des Monats (**BGH WuM 89, 141** zum Zeitpunkt, bis zu dem Einbauten zu entfernen sind; LG Düsseldorf WuM 92, 191).

Übergibt der Mieter dem Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig, muss er eine ⇨ NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG zahlen. Der Vermieter darf den Betrag verlangen, den er bei der neuen Vermietung der Wohnung als Miete erzielen könnte **(BGH WuM 2017, 134)**. Die Zahlungspflicht endet mit dem Tag der Rückgabe **(BGH WuM 2005, 771)**. Der Mieter muss jedoch dem Vermieter den bevorstehenden Auszug umgehend mitteilen, sonst macht er sich schadensersatzpflichtig (LG Freiburg WuM 80, 223; AG Dortmund WuM 81, 105; AG Friedberg WuM 80, 223). Kommt der Mieter seinen Zahlungspflichten nicht nach, ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, weiter für eine Beheizung der Räume zu sorgen **(BGH WuM 2009, 469)**.

Neben der Nutzungsentschädigung kann der Vermieter grundsätzlich den Ersatz eines weiteren finanziellen Schadens verlangen, der ihm durch die verspätete Rückgabe entstanden ist. Diesen Anspruch hat er aber nur, wenn den Mieter ein Verschulden an der Verspätung trifft und »die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert«. Der Mieter muss deshalb keinen Schadensersatz leisten, wenn er trotz intensiver Suche keine neue Wohnung gefunden hat und wohnen bleibt, um einen Zwischenumzug in ein Hotel zu vermeiden (LG Hamburg WuM 96, 341). Gibt der Mieter die Wohnung aufgrund einer gerichtlich festgesetzten ⇨ RÄUMUNGSFRIST (Urteil oder Vergleich) verspätet zurück, ist er ebenfalls nicht zum Ersatz eines weitergehenden Schadens verpflichtet.

Sonstige Pflichten: Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter seine neue Anschrift mitzuteilen. Der Vermieter muss die Möglichkeit haben, ggf. aus der Abwicklung des Mietverhältnisses sich entwickelnde Ansprüche dem Mieter gegenüber geltend zu machen. Versäumt der Mieter eine entsprechende Mitteilung an den Vermieter, muss er sich hieraus entstehende Nachteile zurechnen lassen (OLG Hamburg ZMR 80, 84).

Rücktritt vom Mietvertrag ⇨ ANFECHTUNG EINES MIETVERTRAGS, ⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ WIDERRUF

Das Gesetz sieht ein Rücktrittsrecht für Mietverträge nicht vor, es kann aber vertraglich vereinbart werden (§ 346 BGB).

Tritt der Mieter vom Mietvertrag zurück, **bevor** die Wohnung bezogen wurde, muss der Vermieter bereits empfangene Leistungen (z.B. Kaution) zurückzahlen.

Nach der Überlassung der Wohnung ist ein Rücktritt wegen der Besonderheiten des Mietrechts grundsätzlich ausgeschlossen; das Mietverhältnis kann dann nur noch durch ⇨ KÜNDIGUNG oder ⇨ WIDERRUF (oder in seltenen Fällen durch ⇨ ANFECHTUNG) beendet werden. Insbesondere kann der Vermieter durch ein vertragliches Rücktrittsrecht nicht die mieterschützenden Regelungen zur ⇨ KÜNDIGUNG aushebeln, sondern benötigt einen Kündigungsgrund.