

# Abnahme im Mietrecht

## Überblick

Nach § 546 Abs. 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Dabei genügt es nicht, wenn der Mieter den Besitz an der Mietsache aufgibt (OLG München, Urteil v. 17.5.1985, 21 U 4708/84). Nach der gesetzlichen Regelung muss er die Mietsache dem Vermieter übergeben. Hierfür ist erforderlich, dass der Mieter seine Möbel und sonstigen Einrichtungsgegenstände aus der Wohnung entfernt, Schäden beseitigt, eventuell erforderliche Schönheitsreparaturen durchführt und sodann sämtliche Schlüssel zu den Räumlichkeiten dem Vermieter übergibt. Für diese Form der Übergabe hat sich in der wohnungswirtschaftlichen Praxis die Bezeichnung Wohnungsabnahme, Wohnungsübernahme oder Wohnungsrückgabe eingebürgert. Die Einzelheiten der Rückgabe sind gesetzlich nur unvollständig geregelt.

## 1 Zeitpunkt der Rückgabe

Nach h.M. wird der Rückgabeanspruch am letzten Tag der Mietzeit fällig (BGH, NJW 1989, 451, 452: "am Tage der Beendigung des Mietverhältnisses"; ebenso: Schmidt-Futterer/Gather § 546 BGB Rdn. 19; Fritz, Gewerberaummietrecht, Rdn. 430; Horst in: DWW 1996, 180, 182). Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, so tritt an dessen Stelle nach allgemeiner Ansicht der nächste Werktag (§ 193 BGB). Für diese Zeit muss der Mieter keine Nutzungsentschädigung zahlen, weil die Rückgabepflicht erst nach den genannten Tagen entsteht.

Streitig ist, ob der Mieter bereits vor Ablauf der Mietsache zur Rückgabe berechtigt ist. Nach einer Meinung ist dies zu bejahen, weil der Mieter ein Gebrauchsrecht, aber keine Gebrauchspflicht habe (Blank/Börstinghaus, Mietsache § 546 BGB Rdn. 14; Staudinger/Rolfs, § 546 BGB, Rdn. 28; Scheuer in: Bub/Treier, Rdn. V 5). Die Gegenmeinung vertritt die Ansicht, dass eine vorzeitige Rückgabe wegen der dem Mieter obliegenden Obhutspflicht ausgeschlossen sei (OLG Dresden, NZM 2000, 827; Voelskow-Münchener Kommentar, § 556 BGB, Rdn. 17; Erman/Jendrek, § 556 BGB, Rdn. 10). Der BGH hat diese Frage noch nicht entschieden. Jedenfalls schuldet der Mieter auch im Falle der vorzeitigen Rückgabe die Miete bis zum rechtlichen Ende des Mietvertrags.

Länger als einen Tag nach Vertragsbeendigung darf der Mieter die Mietsache nur behalten, wenn der Vermieter den Herausgabeanspruch gestundet hat oder wenn dem Mieter vom Gericht eine Räumungsfrist bewilligt worden ist (s. "Räumungsfrist"). In diesem Fall muss der Mieter vom Zeitpunkt der Vertragsbeendigung bis zur Räumung eine Nutzungsentschädigung zahlen.

Hat der Mieter fällige Ansprüche gegen den Vermieter, so darf er die Rückgabe gleichwohl nicht von der Erfüllung dieser Ansprüche abhängig machen; das Zurückbehaltungsrecht des Mieters ist hier kraft Gesetzes ausgeschlossen (§ 570 BGB).

## 2 Der Inhalt der Rückgabepflicht

### 2.1 Einräumung des unmittelbaren Besitzes

Der Mieter hat die ihm obliegende Rückgabepflicht dadurch zu erfüllen, dass er dem Vermieter den unmittelbaren Besitz einräumt (BGH, NJW 1971, 2065 m. krit. Anm. Jakobs NJW 1972, 624 = ZMR 1972, 48; OLG Düsseldorf, DWW 1999, 149; Schmidt-Futterer/Gather § 546 BGB Rdn. 34). Werden die Räume durch eine juristische Person vermietet, so müssen die Schlüssel dem für die Rücknahme der Wohnung zuständigen Sachbearbeiter ausgehändigt werden. Gleiches gilt, wenn der Vermieter ein Unternehmen mit der Verwaltung seiner Immobilien beauftragt hat. Die Übergabe der Schlüssel an den

Hauswart ist möglich, wenn dies durch einen entsprechenden Willen des Vermieters gedeckt ist. Dies setzt grundsätzlich voraus, dass die Rücknahme der Wohnung nach der innerbetrieblichen Organisation des Wohnungsunternehmens zu den Aufgaben des Hauswarts gehört (KG, GE 2001, 1059; a.A.: Wildanger in: GE 1979, 607) oder dass der Mieter zur Rückgabe der Schlüssel an den Hauswart aufgefordert worden ist (KG, GE 2003, 253). Die Rückgabe kann grundsätzlich nur durch Rückübertragung des Besitzes geschehen. Die Rückgabe nach **§ 546 Abs. 1 BGB** ist die spiegelbildliche Kehrseite der Überlassung nach **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB**.

## Hinweis

### Besitzaufgabe reicht nicht

Die bloße Besitzaufgabe durch den Mieter ist deshalb grundsätzlich nicht als Rückgabe i.S.d. **§ 546 BGB** anzusehen (BGH, RE v. 22.11.1995, VIII ARZ 4/95, NJW 1996, 515). Durch das tatsächliche Verlassen der Mieträume unter Zurücklassung der Schlüssel kann deshalb die Rückgabepflicht nicht erfüllt werden (OLG München, ZMR 1985, 298; LG Berlin, GE 1983, 437; Erman/Jendrek, § 556 BGB, Rdn. 4; a.A. offenbar Gubelt i. Anm. zu LG Wuppertal, MDR 1972, 694).

Von einer Rückgabe ist allerdings dann auszugehen, wenn der Mieter den Besitz aufgibt (z.B. durch Zurücklassen der Schlüssel) und der Vermieter von der Sache Besitz ergreift (etwa indem er die Schlüssel entgegennimmt). In diesem Fall steht fest, dass der Vermieter den unmittelbaren Besitz wiedererlangt hat (OLG München, a.a.O.; LG Mannheim, DWW 1995, 86; Scheuer, in: Bub/Treier, Rdn. V 74). Ebenso ist es ausreichend, wenn die Schlüssel dem Hauswart (LG Frankfurt, WuM 1960, 185) oder einem vom Vermieter beauftragten Rechtsanwalt (LG Mannheim, WuM 1982, 298) übergeben werden.

Die Übergabe an einen im Hause wohnenden Nachbarn reicht nicht aus (LG Berlin, GE 1983, 437); hier setzt die Rückgabe voraus, dass die Schlüssel vom Nachbarn an den Vermieter weitergeleitet werden und dieser erkennen kann, dass der Mieter den Besitz aufgegeben hat.

Werden die Schlüssel nur zum Teil zurückgegeben, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Mieter "- bei wertender Betrachtung - den Besitz am Mietobjekt aufgegeben und dem Vermieter verschafft hat" (OLG Brandenburg, NZM 2000, 463). Auch hier kommt es darauf an, ob der Vermieter infolge der teilweisen Rückgabe der Schlüssel bereits über die Sache verfügen kann. Ist dies der Fall, so ist eine Rückgabe anzunehmen. Die Ansprüche des Vermieters wegen einer Schlechterfüllung der Rückgabepflicht bleiben hiervon unberührt. Eine Schlechterfüllung führt zu Schadensersatzansprüchen. Der Schaden des Vermieters kann in Fällen der hier fraglichen Art beispielsweise darin bestehen, dass vor der Weitervermietung der Austausch der Schlösser oder der Schließanlage notwendig ist. Es ist erforderlich, den Mieter zur Rückgabe der restlichen Schlüssel unter Fristsetzung aufzufordern und den Austausch der Schlösser oder der Schließanlage nach fruchtlosem Fristablauf anzukündigen. Dann ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die durch den Austausch der Schlösser oder der Schließanlage entstandenen Kosten zu erstatten (s. unten 4 und 5).

Hat der Vermieter unberechtigterweise seine Verpflichtung zur Mitwirkung an der Rückübertragung des Besitzes verweigert, so ist der Mieter zur Besitzaufgabe berechtigt. Eine solche Verweigerung kann dann angenommen werden, wenn der Vermieter zum Auszugstermin nicht in der Wohnung erscheint, um diese zu übernehmen (AG Hamburg, WuM 1982, 73). Da der Vermieter dadurch in Gläubigerverzug kommt, darf der Mieter nach vorheriger Androhung gem. **§ 303 BGB** ohne weiteres den Besitz aufgeben; ist der Rückgabetermin dem Vermieter bekannt gegeben worden, erübrigt sich eine weitere Androhung der Besitzaufgabe (**§ 303 S. 2 BGB**; LG Mannheim, WuM 1974, 202).

Außerdem genügt die Besitzaufgabe, wenn zwischen den Parteien Einigkeit besteht, dass der Mieter die Sache unmittelbar an einen Mietnachfolger übergeben soll. Werden dem Nachfolger in einem solchen Fall die Schlüssel ausgehändigt, so wird der Mieter auch gegenüber dem Vermieter frei (LG Berlin, WuM 1988, 271 = ZMR 1988, 340).

## **2.2 Rückgabe in geräumtem Zustand**

Die Rückgabe von Räumen erfolgt grundsätzlich in der Weise, dass diese geräumt dem Vermieter übergeben werden. Der Mieter muss die in die Räume eingebrachten Sachen entfernen. Dies gilt allerdings nicht ausnahmslos.

### **2.2.1 Folgende Inventarstücke/Einrichtungen darf der Mieter zurücklassen:**

1. die vom Mietvorgänger zurückgelassenen Sachen, es sei denn, der Mieter habe die Gegenstände aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vorgänger übernommen (Erman/Jendrek, § 556 BGB, Rdn. 6; Scheuer, in: Bub/Treier, Rdn. V 16).
2. Sachen, die der Mieter aufgrund vertraglicher Regelung seinem Nachfolger im Mietverhältnis überlassen hat.
3. Einrichtungen, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters eingebracht hat, soweit Grund zur Annahme besteht, der Vermieter habe auf die Entfernung zum Vertragsende verzichtet.
4. Einrichtungen, die erforderlich waren, um die Mietsache in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.
5. Einrichtungen, die der Mieter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem Vermieter zurücklassen darf.
6. Einrichtungen, deren Entfernung mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist, wenn der Vermieter kein Interesse an der Beseitigung der Einrichtung hat, etwa, weil er die Räume umbauen will (Horst in: DWW 1996, 180, 181).

### **2.2.2 Folgende Inventarstücke/Einrichtungsgegenstände muss der Mieter zurücklassen:**

1. Gegenstände, die dem Vermieter gehören.
2. Einrichtungen, deren Zurücklassung der Vermieter nach § 552 Abs. 1 BGB verlangen durfte und verlangt hat.
3. Gegenstände, an denen der Vermieter ein Pfandrecht geltend gemacht hat.

## **3 Zustand der Mieträume**

### **3.1 Schönheitsreparaturen**

#### **3.1.1 Fehlende vertragliche Regelung**

Fehlt eine vertragliche Regelung über die Schönheitsreparaturen, so kann die Wohnung mit allen Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden sind, zurückgegeben werden (§ 538 BGB).

#### **3.1.2 Vertragliche Verpflichtung zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen**

Ist im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter in regelmäßigen Zeitabschnitten die Schönheitsreparaturen auszuführen hat, so kommt es darauf an, ob der Anspruch des

Vermieters gegen den Mieter auf Durchführung von Schönheitsreparaturen zum Zeitpunkt der Rückgabe bereits fällig ist (s. "**Schönheitsreparaturen**").

Ist dies zu verneinen, so darf der Mieter die Räume auch dann mit allen durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführten Veränderungen oder Verschlechterungen zurückgeben, wenn die Wohnung in diesem Zustand nicht weitervermietet werden kann (BGH, RE v. 1.7.1987, VIII ARZ 9/86, Weber/Marx, S. VII/53 = Sammelband Nr. 237; OLG Karlsruhe, RE v. 1.7.1981, Weber/Marx, S. I/112 = Sammelband Nr. 225; OLG Bremen, RE v. 30.8.1982, Weber/ Marx, S. II/101 = Sammelband Nr. 231).

## Achtung

### Fälligkeit eingetreten

Sind die Schönheitsreparaturen dagegen fällig, so ist der Mieter zur Rückgabe einer renovierten Wohnung verpflichtet; dabei ist zu beachten, dass der Vermieter aus der Rückgabe einer nicht renovierten Wohnung nur dann Schadensersatzansprüche herleiten kann, wenn weitere Voraussetzungen gegeben sind (s. "**Schönheitsreparaturen**").

### 3.1.3 Vertragliche Verpflichtung zur Rückgabe einer renovierten Wohnung

Eine formularvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter eine renovierte Wohnung zurückzugeben hat, ist unwirksam (OLG Hamm, RE v. 27.2.1981, Weber/Marx, S. I/110 = Sammelband Nr. 223; OLG Frankfurt, RE v. 22.9.1981, Weber/Marx, S. I/114 = Sammelband Nr. 227).

Individualvertraglich kann eine solche Regelung aber grundsätzlich wirksam vereinbart werden. In diesem Fall muss der Mieter eine renovierte Wohnung zurückgeben; bei Verletzung dieser Pflicht gelten auch hier die Darlegungen zu Schönheitsreparaturen.

## 3.2 Fußböden

### 3.2.1 Fehlende vertragliche Regelung

#### Hinweis

#### "Besenrein"

Fehlt eine vertragliche Regelung, so sind die Räume "besenrein" oder - bei Teppichböden - gesaugt zurückzugeben. Schmutzspuren und Flecken, die der Mieter vorsätzlich oder fahrlässig verursacht hat, sind zu beseitigen. Die üblichen, durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehenden Verschmutzungen muss der Vermieter hinnehmen (§ 538 BGB).

Hat der Mieter einen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ordnungsgemäßen PVC- oder Holzfußboden ohne Zustimmung des Vermieters mit einem Teppichboden überklebt, so kann der Vermieter verlangen, dass der Teppichboden bei Vertragsende entfernt und der ursprüngliche Boden wiederhergestellt wird. Ist dies nicht möglich, weil der Unterboden durch das Überkleben beschädigt worden ist, so schuldet der Mieter Schadensersatz. Der Mieter muss denjenigen Betrag bezahlen, der heute für einen neuen Boden der ursprünglich vorhandenen Art und Güte erforderlich ist, abzüglich eines Ausgleichs "neu für alt", der unter Zugrundelegung des tatsächlichen Alters und der durchschnittlichen Lebensdauer des beschädigten Bodens geschätzt werden kann.

### 3.2.2 Teppichbodenreinigung durch Fachfirma

#### Achtung

##### Unwirksame Formulklausel

Eine Formulklausel, wonach der Mieter bei Mietende den Teppichboden durch eine Fachfirma reinigen lassen muss, ist nach dem Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 19.8.1993 (WuM 1993, 528, Weber/Marx, S. XIII/136) unwirksam.

Die Unwirksamkeit hat allerdings nicht zur Folge, dass der Mieter von der Reinigungspflicht völlig befreit wäre; er hat nach der Klausel nur die Wahl, ob er eine Fachfirma beauftragt oder die Schlussreinigung in Eigenarbeit ausführt.

Eine Vereinbarung, wonach zu den Schönheitsreparaturen auch die Reinigung des Teppichbodens gehört, ist wirksam (OLG Celle, ZMR 2001, 612 = WuM 2001, 393), weil solche Arbeiten erforderlich sind, um die Mietsache in einem optisch ansprechenden Zustand zu erhalten und der Mieter hierdurch nicht über Gebühr belastet wird.

### 3.2.3 Parkettboden abziehen und versiegeln

#### Achtung

##### Unwirksame Formulklausel

Eine formularvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter bei Mietende einen Parkettfußboden abziehen und neu versiegeln muss, ist ebenfalls unwirksam, weil hierdurch eine vom Zustand des Bodens unabhängige Verpflichtung begründet wird.

Anders als bei der Reinigung von Teppichböden lassen sich für das Abziehen von Parkettböden auch keine zwingenden hygienischen Gründe anführen.

Individualvertraglich kann eine solche Verpflichtung aber wirksam begründet werden. In einem solchen Fall muss der Mieter vor der Rückgabe den Parkettboden abziehen und neu versiegeln lassen. Im Falle der Nichterfüllung hängt die Verpflichtung zum Schadensersatz unter anderem davon ab, ob die Voraussetzungen des **§ 281 BGB** erfüllt sind. Danach setzt der Ersatzanspruch voraus, dass der Vermieter dem Mieter erfolglos eine angemessene Frist zur Durchführung der Arbeiten oder Nacherfüllung gesetzt hat. Eine Ablehnungsandrohung ist im Gegensatz zu dem bis zum 31.12.2001 geltenden Recht nicht mehr erforderlich.

### 3.3 Warmwassergeräte

#### 3.3.1 Fehlende vertragliche Regelung

Ist eine vertragliche Regelung über die Wartung von Warmwassergeräten nicht getroffen, so ist der Mieter nicht zur Entkalkung dieser Geräte verpflichtet.

#### 3.3.2 Unwirksame Klauseln

Eine formularvertragliche Regelung, wonach der Mieter die Warmwassergeräte in regelmäßigen Zeitabständen reinigen, entkalken und warten muss, ist unwirksam (BGH, Urteil v. 15.5.1991, VIII ZR 38/90, WuM 1991, 381 = ZMR 1991, 290 = DWW 1991, 212).

Gleiches gilt für eine Klausel, wonach der Mieter für die Wartung einer Etagenheizung einen Wartungsvertrag abzuschließen hat (AG Langenfeld, WuM 1995, 37).

Eine Klausel, wonach der Mieter die Wartungskosten zu tragen hat, ist nach denselben Grundsätzen wie die sog. "**Bagatellschadensklausel**" zu beurteilen (BGH, a.a.O.). Deshalb muss sich aus der Klausel ergeben:

1. Bis zu welchem Betrag der Mieter für die Wartungskosten aufzukommen hat. Die Festlegung eines Betrages von 51,13 EUR pro Wartungsmaßnahme ist dabei unproblematisch. Die Höchstgrenze dürfte zzt. bei 76,69 EUR anzusetzen sein. Die Überwälzung von Wartungskosten in unbeschränkter Höhe führt zur Unzulässigkeit der Klausel.
2. Die Klausel muss außerdem eine Höchstgrenze für den Fall festlegen, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraums mehrere Wartungsarbeiten durchgeführt werden. Hierbei sollte ein Betrag von 7 % der Jahresmiete nicht überschritten werden.
3. Eine Klausel, wonach sich der Mieter anteilig mit einem gewissen Betrag an den Wartungskosten beteiligen soll, ist unwirksam.

Eine Formulklausel, wonach der Mieter bei Mietende zur Entkalkung der Warmwassergeräte verpflichtet ist, verstößt aus den oben genannten Gründen gegen **§ 307 BGB**.

### 3.3.3 Individualvertragliche Wartungspflicht

Individualvertraglich kann eine Wartungspflicht für die Warmwassergeräte ohne weiteres begründet werden. Aufgrund einer wirksam vereinbarten Wartungsklausel ist der Mieter verpflichtet, bei Mietende eine Reinigung und Entkalkung vorzunehmen, wenn diese Maßnahmen aufgrund des Zustands der Geräte erforderlich sind. Wird diese Verpflichtung nicht erfüllt, so schuldet der Mieter den für die Wartung und Entkalkung erforderlichen Betrag als Schadensersatz.

Die Ersatzpflicht hängt dabei nicht davon ab, ob der Vermieter dem Mieter nach **§ 281 BGB** eine angemessene Frist zur Durchführung der Arbeiten oder Nacherfüllung gesetzt hat.

### 3.3.4 Wartungskostenumlage als Betriebskosten

#### Hinweis

#### Betriebskostenumlage

Der Vermieter hat außerdem die Möglichkeit, die Wartungskosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Umlagevereinbarung getroffen worden ist.

Umlagefähig sind allerdings nur die regelmäßig durchzuführenden Wartungsmaßnahmen, nicht dagegen solche, die anlässlich des Auszugs des Mieters durchgeführt werden.

### 3.4 Einrichtungen / bauliche Veränderungen

Der Mieter muss grundsätzlich alle Einrichtungen entfernen, mit denen er die Mietsache versehen (BGH, Urteil v. 8.7.1981, VIII ZR 326/80, NJW 1981, 2564) oder die er vom Vormieter übernommen hat. Bauliche Veränderungen muss der Mieter rückgängig machen. Eine Ausnahme gilt für solche Einrichtungen und baulichen Veränderungen, die der Mieter mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, falls sich die Parteien zum

Zeitpunkt der Vornahme dahin gehend einig gewesen sind, dass die Einrichtungen oder Änderungen auf Dauer in den Räumen verbleiben sollen. Gleiches gilt für solche auf Dauer angelegten Einrichtungen und baulichen Änderungen, zu denen der Vermieter nach Treu und Glauben seine Zustimmung hätte erteilen müssen.

#### 4 Schlüssel

Der Mieter muss alle Schlüssel zurückgeben, die er vom Vermieter erhalten hat. Gleiches gilt für diejenigen Schlüssel, die er sich hat anfertigen lassen. Hat der Mieter für die Anfertigung die Kosten übernommen, so kann er hierfür vom Vermieter Ersatz verlangen. Ist der Vermieter hierzu nicht bereit, kann der Mieter die zusätzlich gefertigten Schlüssel gleichwohl nicht behalten; er kann sie aber unbrauchbar machen.

Verloren gegangene Schlüssel muss der Mieter ersetzen. Zum Austausch der gesamten Schließanlage auf Kosten des Mieters ist der Vermieter nur berechtigt, wenn zu befürchten ist, dass ein nicht zurückgegebener Schlüssel in die Hände eines Dritten gelangt und deshalb ein Missbrauch zu befürchten ist. Gleiches gilt, wenn hinreichende Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der nicht zurückgegebene Schlüssel noch in den Händen des Mieters befindet.

Werden die Räume durch eine juristische Person vermietet, so müssen die Schlüssel dem für die Rücknahme der Wohnung zuständigen Sachbearbeiter ausgehändigt werden. Gleiches gilt, wenn der Vermieter ein Unternehmen mit der Verwaltung seiner Immobilien beauftragt hat. Die Übergabe der Schlüssel an den Hauswart ist möglich, wenn dies durch einen entsprechenden Willen des Vermieters gedeckt ist. Dies setzt grundsätzlich voraus, dass die Rücknahme der Wohnung nach der innerbetrieblichen Organisation des Wohnungsunternehmens zu den Aufgaben des Hausworts gehört (KG, GE 2001, 1059; a.A. Wildanger in GE 1979, 607).

#### 5 Schlechterfüllung/Teilräumung

Befinden sich die Mieträume bei Vertragsende nicht in dem vertraglich geschuldeten Zustand oder kann der Mieter nicht alle Schlüssel zurückgeben, so darf der Vermieter die Rücknahme der Räume dennoch nicht ablehnen. Anderenfalls verliert er den Anspruch auf die Nutzungsentschädigung (OLG Düsseldorf, Urteil v. 20.5.2003, I 24 U 49/03, ZMR 2004, 28). Der Vermieter ist auf Schadensersatzansprüche beschränkt (BGH, Urteil v. 10.1.1983, VIII ZR 304/81, NJW 1983, 1049). Die Ablehnung der Rücknahme bewirkt in der Regel, dass der Vermieter in Annahmeverzug gerät und dass die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Nutzungsentschädigung (§ 546a, § 571 BGB) endet. Befindet sich die Mietsache bei Vertragende in einem vertragswidrigen Zustand, so setzt der Anspruch auf Ersatz des Mietausfallschadens voraus, dass bei vertragsgemäßer Rückgabe eine frühere Vermietung möglich gewesen wäre. Der Vermieter muss einen bestimmten Mietinteressenten benennen, der die Sache angemietet hätte (LG Hamburg, ZMR 2004, 37).

##### 5.1 Teilräumung als Nichterfüllung

Eine Nichterfüllung in Form der Teilräumung liegt vor, wenn der Mieter Einrichtungen in einem erheblichen Umfang zurücklässt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Einrichtungen wesentlichen Platz beanspruchen; maßgeblich ist vielmehr, welcher Aufwand zur Beseitigung der Einrichtungen erforderlich ist. Bei einem erheblichen Kostenaufwand ist Nichterfüllung gegeben.

#### Praxis-Beispiel

##### Nichterfüllung

- Rückgabe eines Gebäudes unter Verletzung der Pflicht zur Beseitigung von 17 großen Flüssigkeitstanks (BGHZ 104, 285, 289 = NJW 1988, 2665);
- Rückgabe einer Wohnung unter Zurücklassung einer Einbauküche und eines Teppichbodens (LG Köln, NJW-RR 1996, 1480);
- Rückgabe von gemieteten Hallen und eines Büros, wenn sämtliche Räume mit allen möglichen Gegenständen vollgestellt sind (OLG Düsseldorf, DWW 1999, 149).
- Rückgabe der Schlüssel von Gaststättenräumen unter Zurücklassung sämtlicher Einrichtungsgegenstände (OLG Düsseldorf, DWW 2002, 329).
- Gleiches gilt, wenn die Entfernung der zurückgelassenen Gegenstände problematisch ist (OLG Köln, DWW 1996, 189: wenn der Mieter einer Halle ca. acht LKW-Ladungen mit Kunststoffabfällen, sowie Kunststoffgranulate und Maschinenteile zurücklässt).

## 5.2 Schlechterfüllung

Von einer Schlechterfüllung ist demgegenüber auszugehen, wenn der Mieter vertragswidrig Teile der Einrichtung oder wertloses Gerümpel in geringem Umfang in der Wohnung oder im Keller zurücklässt, das mit relativ kleinem Aufwand entfernt werden kann (OLG Düsseldorf, ZMR 1988, 175 = DWW 1988, 142; LG Braunschweig, WuM 1996, 272).

Der Vermieter darf die vom Mieter zurückgelassenen Einrichtungsgegenstände nicht ohne gerichtlichen Titel aus der Wohnung entfernen. Anderenfalls liegt verbotene Eigenmacht vor. Für einen hierdurch entstandenen Schaden haftet der Vermieter ohne Verschulden (BGH, Urteil v. 1.10.2003, VIII ZR 326/02, GE 2004, 349).

## 6 Der Räumungs- und Herausgabeanspruch in der Insolvenz des Mieters

### 6.1 Herausgabeanspruch

Aufgrund des Herausgabeanspruchs ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter unmittelbaren Besitz an der Mietsache zu verschaffen. Der Vermieter hat ein Aussonderungsrecht. Durch den Anspruch wird die Insolvenzmasse verpflichtet. Dies gilt allerdings nur, wenn der Insolvenzverwalter den Besitz für die Mieterin innehält. Ist der Vermieter dagegen in der Lage, den Besitz zu ergreifen, so ist die Aussonderung vollzogen. Eine Klage gegen den Insolvenzverwalter muss dann abgewiesen werden (BGH, NJW 2001, 2966).

### 6.2 Räumungsanspruch

Die mietvertragliche Räumungspflicht hat zum Inhalt, dass der Mieter die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben hat. Notfalls ist der Mieter verpflichtet, diesen Zustand herzustellen. Durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird der Inhalt der Räumungspflicht zwar nicht verändert. Gleichwohl sind die hierfür erforderlichen Kosten keine Masseverbindlichkeiten (BGH a.a.O.; anders noch BGHZ 127, 156, 165 ff. = NJW 1994, 3232). Aus diesem Grunde ist der Insolvenzverwalter grundsätzlich nicht zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustands verpflichtet. Der Insolvenzverwalter kann das Grundstück vielmehr mit allen Veränderungen und Verschlechterungen zurückgeben. Ebenso kann der Insolvenzverwalter nicht auf Entfernung der vom Mieter eingebrachten Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Der Vermieter hat lediglich die Möglichkeit, seine insoweit bestehenden Ansprüche zur Vermögensübersicht (§ 153 InsO) anzumelden.



## Checkliste Wohnungsabnahme

<input checked="" type="checkbox"/>	Übergabemodus festgehalten
	Übergabetermin vereinbart für _____
	schriftlich
	telefonisch
	alle Anwesenden im Protokoll aufgeführt
	Zustand aller Räume festgehalten
	Protokoll der Übergabe von den Beteiligten unterzeichnet
	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
	Schlüssel vollständig übergeben
	schriftliche Bestätigung des Mieters, dass keine weiteren Schlüssel mehr existieren
	Zählerstände festgehalten
	Strom
	Kaltwasser
	Warmwasser
	Heizung
	Gas
	Briefkasten geleert

## Checkliste Wohnungsübergabe

<input checked="" type="checkbox"/>	Übergabetermin festgelegt für: _____
	Mieterdaten in EDV/Buchhaltung übernommen
	Mietvertragsdaten überprüft (Miete, Kautions, Nebenkosten, Schlüssel)
	Übergabeprotokoll vorbereitet
	Zahlung Kautions/Kautionsanteil geprüft
	Zahlung 1. Miete überprüft
	Wohnungszustand im Übergabeprotokoll festgehalten
	alle Mängel aufgenommen
	Inventar im Übergabeprotokoll festgehalten
	Zählerstände im Protokoll aufgenommen
	Strom
	Kaltwasser
	Warmwasser
	Heizung
	Gas
	alle Schlüssel wie vertraglich vereinbart festgehalten
	vom Vermieter noch zu behebbende Mängel zur Erledigung übertragen

Rest Kautionszahlung auf Wiedervorlage/auf Sollstellung
---