Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

MIETVERHÄLTNIS BEENDET – UND JETZT?

Rückgabe, Zustandsfeststellung, Schadensersatz, Kaution und Betriebskosten

Praxisvortrag für Vermieterinnen und Vermieter
Haus & Grund Elmshorn

Rechtsanwalt Martin Rathsack

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Der Ablauf in fünf Phasen

01	Termin vereinbaren
02	Besitz & Schlüssel sichern
03	Zustand beweisen
04	Ansprüche / Fristen prüfen
05	Kaution & Betriebskosten abrechnen

Vor der Rückgabe: sauber vorbereiten

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Schriftlich einen konkreten Termin anbieten**
  Datum, Uhrzeit, Treffpunkt; alternative Termine und Kontaktweg nennen.

- **Unterlagen und Hilfsmittel bereitlegen**
  Mietvertrag, Einzugsprotokoll, Schlüsselverzeichnis, Kamera, Taschenlampe.

- **Anlassbezogen Zeugen hinzuziehen**
  Neutraler Begleiter kann Beobachtungen später bestätigen.

- **Zähler und Nebenräume mitdenken**
  Strom, Wasser, Wärme; Keller, Stellplatz, Garage, Briefkasten.

Am Termin: Was ist eine Rückgabe?

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Rückgabe bedeutet: tatsächliche Sachherrschaft**
  Mieter gibt den Besitz vollständig auf; Vermieter erhält freien Zugang (§ 546 BGB).

- **Alle Schlüssel zählen**
  Wohnung, Haustür, Briefkasten, Keller, Garage, Chips, Handsender.

- **Zustand ist nicht gleich Besitzrückgabe**
  Beschädigungen oder Unsauberkeit rechtfertigen nicht ohne Weiteres die Ablehnung.

- **Bei nicht geräumter Wohnung differenzieren**
  Zurückgelassene Gegenstände dokumentieren; keine vorschnelle Entsorgung.

Schlüssel im Briefkasten – was nun?

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

ACHTUNG: Der Rückerhalt kann schon mit der Schlüsselabgabe eintreten.

- **Eingang sofort datieren und dokumentieren**
  Umschlag, Schlüsselanzahl, Zeitpunkt der Kenntnis, Nachrichten.

- **Besitzlage unmittelbar prüfen**
  Hat der Mieter den Besitz eindeutig aufgegeben? Kann der Vermieter frei hinein?

- **Zustand umgehend mit Zeugen festhalten**
  Fotos, Video, Zähler, Schäden; Rückgabe-/Fristenkalender starten.

BGH, 29.01.2025 – XII ZR 96/23

Übergabeprotokoll: Tatsachen statt Urteile

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Grunddaten und Schlüssel

Anschrift, Beteiligte, Datum/Uhrzeit, Räume, Anzahl und Art der Schlüssel.

Jeden Befund konkret beschreiben

Ort, Art, Ausmaß, Farbe/Material, gemessene Größe; keine Pauschalen.

Beweise ergänzen und zuordnen

Übersichts-/Detailbilder mit Bezug zum Raum; Zählerstände fotografieren.

Unterschriften richtig verstehen

Kenntnisnahme ≠ Schuldanerkenntnis; strittige Punkte ausdrücklich markieren.

Beispiel: „Wohnzimmer, Südwand: 3 Dübellöcher, je ca. 8 mm, Foto WZ-04.“

Schaden oder normale Abnutzung?

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Vertragsgemäßer Verschleiß: kein Ersatz**
  § 538 BGB – übliche Gebrauchsspuren nach Dauer und Nutzung.

- **Beschädigung: konkrete Pflichtverletzung prüfen**
  §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB; Zustand, Kausalität, Vertretenmüssen.

- **Schönheitsreparaturen gesondert behandeln**
  Nur bei wirksamer Übertragung und fälliger Pflicht; grundsätzlich Nachfrist.

- **Höhe: erforderliche Kosten, kein „Neu für Alt“**
  Zeitwert, Alter, Vorschäden und Vorteilsausgleich berücksichtigen.

BGH, 28.02.2018 – VIII ZR 157/17: Substanzschäden ohne vorherige Nachfrist ersatzfähig.

Vom Befund zur Forderung

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Schadensliste mit Zuständigkeit erstellen**
  Welcher Befund ist tatsächlich dem Mieter zuzurechnen?

- **Beweismittel unverändert aufbewahren**
  Einzugs-/Auszugsprotokoll, Bilddateien, Zeugen, Korrespondenz.

- **Kosten nachvollziehbar ermitteln**
  Rechnungen, Angebote, Alter/Zeitwert, mögliche Eigenleistungen.

- **Ansprüche rechtzeitig schriftlich beziffern**
  Im Zweifel anwaltliche Prüfung und gerichtliche Fristsicherung veranlassen.

Reine Zahlungsaufforderung hemmt die Verjährung grundsätzlich nicht.

§ 548 BGB: Sechs Monate – ab Rückerhalt

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

RÜCKERHALT → 6 MONATE → VERJÄHRUNG

- **Fristbeginn: tatsächlicher Rückerhalt**
  Nicht erst Schlussabrechnung, Vertragsende oder unterschriebenes Protokoll.

- **Fristen sofort zentral erfassen**
  Vorsorglich frühestmöglichen Zeitpunkt ansetzen; Kalenderkontrolle.

- **Hemmung rechtzeitig organisieren**
  Verhandlungen (§ 203 BGB) bzw. geeignete gerichtliche Maßnahmen (§ 204 BGB).

Beispiel: Rückerhalt 18.11.2026 → regelmäßig Ablauf mit 18.05.2027.

Kaution: prüfen, abrechnen, auszahlen

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Keine automatische Rückzahlung am Auszugstag**
  Angemessene Prüfungs- und Abrechnungsfrist, keine starre 6-Monats-Frist.

- **Transparente Kautionsabrechnung erstellen**
  Kapital + Zinsen, berechtigte Gegenforderungen, Restguthaben.

- **Unstreitiges Guthaben zeitnah erstatten**
  Nur erforderliche, nachvollziehbar begründete Beträge sichern.

- **Verjährte Schadensforderungen: Sonderfall!**
  BGH 10.07.2024 – VIII ZR 184/23 erlaubt unter Voraussetzungen Aufrechnung.

Praktisch sicherer: Schadensansprüche innerhalb der §-548-Frist klären.

Betriebskosten später: Teilkaution behalten?

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- **Abrechnungsfrist bleibt selbstständig**
  § 556 Abs. 3 BGB: regelmäßig 12 Monate nach Abrechnungszeitraum.

- **Absehbare Nachzahlung darf gesichert werden**
  Angemessener Teil der Kaution – auch vor Fälligkeit der Nachforderung.

- **Einbehalt konkret begründen und bemessen**
  Vorjahresabrechnung, Vorauszahlungen, Energiepreisentwicklung.

- **Nach Abrechnung zügig endgültig ausgleichen**
  Rest auszahlen oder fällige Forderung verrechnen; kein Pauschaleinbehalt.

BGH, 18.01.2006 – VIII ZR 71/05

Checkliste für die Praxis · Ihre Fragen

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- [ ] Rückgabetermin nachweisbar vereinbart?
- [ ] Schlüssel und vollständige Besitzaufgabe geklärt?
- [ ] Protokoll, Fotos, Zeugen, Zähler vollständig?
- [ ] Schäden von Abnutzung abgegrenzt und belegt?
- [ ] § 548-Frist mit frühestmöglichem Beginn notiert?
- [ ] Kaution teilabgerechnet, BKA-Reserve begründet?

Faustregel: Rückgabe beweisen · Fristen sichern · nur begründet einbehalten