

- 1 Frage stellen**  
einem erfahrenen Anwalt  
[Jetzt auch vertraulich](#)
- 2 Preis festlegen**  
Sie bestimmen die Höhe selbst
- 3 Antwort in 1 Stunde**  
Rechtssicher vom Anwalt  
[Jetzt eine Frage stellen](#)

## Rückforderung gezahlter Mieten

30.09.2004 17:15

Preis: **\*\*\*,00 €** Mietrecht, Wohnungseigentum



Zwischen der anfragenden Gesellschaft und dem Kunden R\*\*\*\*\* bestand ein Mietverhältnis in einem Objekt in Einbeck, \*\*\*\*\*. Dieses Mietverhältnis betraf zwei Räumlichkeiten: ein Büro und eine Lagerfläche.

Im Oktober 2003 haben sich die Vertragsparteien darauf geeinigt, dass ab November 2003 die Miethöhe für das Büro gemindert werden sollte. Gleichzeitig berichtete der Mieter, dass er die Lagerfläche ab November 2003 nicht mehr benötigen würde.

Danach wurden zunächst nur die Mietkosten für das Büro in Rechnung gestellt und ordnungsgemäß beglichen. Entgegen der Absprache über die Lagerflächennutzung wurde das Lager nicht geräumt. Nach entsprechender Besichtigung wurden für die Monate November und Dezember 2003 sowie Januar, Februar und März 2004 die ehemals genutzten und gemieteten Lagerflächen in Anspruch genommen. Diese Nutzung wurde in Rechnung gestellt und regelmäßig beglichen.

Im Juni 2004 fand augenscheinlich eine interne Revision beim Kunden statt. Der Nutzer der Flächen bestritt die Richtigkeit der Nutzung mit „nicht richtig“.

Im August und September 2004 hat der Kunde dem anfragenden Unternehmen A\*\* Dienstleistungsaufträge erteilt. Diese wurden ordnungsgemäß ausgeführt. Hierzu wurde extra Personal eingestellt. Nach Ablieferung der erbrachten Leistungen zieht der Kunde von den gestellten Rechnungen die ehemals gezahlten Mietbeträge wieder ab.

Hat er ein Recht dazu, wenn unter Zeugen festgestellt werden kann, dass die Nutzen der Lagerflächen bestanden hat?

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach Ihrer Beschreibung ist das Mietverhältnis bezüglich der Lagerhalle ab November 2003 übereinstimmend beendet worden - der Mieter teilt mit, dass er die Halle nicht mehr benötigt und Sie stellen keine Rechnung.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache an den Vermieter herauszugeben. Dies scheint nicht geschehen zu sein, da die Halle vom Mieter weiter genutzt wurde. Nach [§ 546a BGB](#) hat der Vermieter einen Anspruch auf Entschädigung in Form der vereinbarten Miete, wenn ihm die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten wird.

Danach war der Mieter bis zur Übergabe der Halle weiter zur Zahlung verpflichtet. Dieser Pflicht ist er mit der Zahlung auch zunächst nachgekommen.

Folglich hat er keinen Anspruch auf Rückzahlung und kann nicht gegen Ihrer Forderung aufrechnen.

Da der wirtschaftliche Schaden jetzt aber bei Ihnen liegt, müssen Sie den verrechneten Betrag ggfls. gerichtlich geltend machen.

Ich hoffe Ihnen geholfen zu haben und

verbleibe mit freundlichen Grüßen



### Die Anwalt Flatrate

Sie sind Vermieter einer oder mehrerer Immobilien und sorgen dafür, dass alle immer ein trockenes und warmes Dach über dem Kopf haben?

[Mehr Informationen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

