

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Mieter aufgepasst: Vorenthaltung der Mieträume kann teuer werden

Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, kann der Vermieter gem. § 546 a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist. Der BGH hat nunmehr in seinem Urteil vom 18.01.2017 erstmals entschieden, nach welcher Methode die für vergleichbare Wohnungen ortsübliche Miete i. S. d. § 546 a Abs. 1 BGB zu bestimmen ist.

Dem vom BGH zu entscheidenden Fall lag zugrunde, dass das Mietverhältnis bzgl. eines Einfamilienhauses von dem Vermieter zum 30.10.2011 aus Eigenbedarfsgründen gekündigt wurde. Die Mieter gaben aber die Mietsache erst zum 30.04.2013 zurück. Sie entrichteten zwar bis dahin die vertraglich vereinbarte Miete zzgl. Heizkostenvorauszahlung. Der Vermieter verlangte aber eine darüber hinaus gehende Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Mietobjekt ortsüblichen neuen Vertragsmiete. Das Amtsgericht hat dem Vermieter für den Zeitraum, in dem die Mieter die Mietsache vorenthalten haben, den monatlichen Differenzbetrag zwischen der ortsüblichen Miete für das Einfamilienhaus und der eigentlich vereinbarten Miete zugesprochen. Die von den Mietern gegen das Urteil des Amtsgerichts eingelegte Revision wies der BGH als unbegründet zurück.

Gem. § 546 a Abs. 1 Alt. 2 BGB kann der Vermieter bei verspäteter Rückgabe der Mietsache als Entschädigung die für vergleichbare Wohnungen ortsübliche Miete verlangen. Der Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung besteht dabei unabhängig davon, ob der Vermieter die Mietsache nach ihrer Rückgabe erneut vermietet oder sie, wie in dem vom BGH zu entscheidenden Fall, selbst nutzen will.

Anders als § 546 a BGB, der Teil der für alle Mietverhältnisse geltenden allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts ist und deshalb nicht nur für Wohnraummietverhältnisse gilt, sind die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausschließlich auf Mietverhältnisse über Wohnraum zugeschnitten. So entsteht der Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung gem. § 546 a BGB nicht erst, so wie es bei § 558 a BGB der Fall ist, durch ein schriftliches Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, sondern der Vermieter, dem nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt vorenthalten wird, hat einen Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete oder der ortsüblichen Miete, sofern diese höher ist, als die vereinbarte Miete, die er auch ohne vorherige schriftliche Ankündigung gegen den Mieter ab dem Monat der Vorenthaltung der Wohnung geltend machen kann.

Die Regelungen in §§ 558 ff. BGB über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sollen einerseits die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes erhalten, andererseits aber auch den Interessen des Mieters durch die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Jahressperrfrist, die 15-monatige Wartefrist, die Kappungsgrenze, sowie durch das Sonderkündigungsrecht des § 561 BGB Rechnung tragen. § 546 a BGB verfolgt hingegen, wie der BGH in seinem Urteil herausgestellt hat, ein ganz anderes Ziel. Ohne dass die Regelungen der §§ 558 ff. BGB zu beachten sind, kommt es bei der Vorenthaltung des Mietobjektes nach Beendigung des Mietvertrages allein auf die zu diesem Zeitpunkt ortsübliche erzielbare Miete (Marktmiete) des betreffenden Mietobjektes an und diese kann der Vermieter vom Mieter ab dem Monat, in dem der Mieter dem Vermieter die Rückgabe des Mietobjektes vorenthält, verlangen. Anders als für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach den §§ 558 ff. BGB spielen bei § 546 a Abs. 1 Alt. 2 BGB die in den letzten 4 Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten für die Feststellung der Marktmiete keinerlei Rolle. Dies gilt unabhängig davon, ob der Vermieter eine Neuvermietung beabsichtigt oder die Mietsache, wie in dem vom BGH zu entscheidenden Fall, selbst nutzen will.

Ebenso wenig kommt es darauf an, ob der Vermieter plant, das Gebäude abzureißen, ob und inwieweit ihm aus der Vorenthaltung der Mietsache überhaupt ein wirtschaftlicher Schaden erwachsen ist oder ob der Mieter aus der vorenthaltenen Mietsache einen dem Wert der von ihm zu entrichtenden Nutzungsentschädigung entsprechenden Nutzen hat ziehen können.

Die mit Beginn der Vorenthaltung bis zum Tag der Rückgabe geschuldete Neuvertragsmiete wird anhand der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietsache bestimmt. Diese Gegebenheiten prägen, so der BGH, die Mietpreisbildung im Marktgeschehen. In der gerichtlichen Praxis wird hierzu regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich sein.

Voraussetzung für das Verlangen einer Neuvertragsmiete ist aber, dass der Mieter das Mietobjekt gegen den Willen des Vermieters zurückhält. Eine Vorenthaltung liegt deshalb nicht vor,

- wenn der Vermieter den Mietvertrag entgegen der Auffassung des Mieters als nicht beendet ansieht
- wenn der Mieter nur deshalb noch den Besitz an dem ansonsten bereits geräumten Mietobjekt behält, um auf Wunsch des Vermieters Mängelbeseitigungsarbeiten durchzuführen
- wenn der Vermieter sein Vermieterpfandrecht umfassend geltend macht

Ergibt sich aus dem Kündigungsschreiben des Vermieters sein unbedingter Wille, das Mietobjekt zurückzuerhalten, so wird ein Anspruch aus § 546 a Abs. 1 BGB nicht dadurch ausgeschlossen,

- dass die Parteien in der Folgezeit bis zur Klageerhebung weiter über alternative Lösungen verhandeln
- oder dass der Vermieter dem Mieter eine Räumungsfrist einräumt

Liegt trotz verspäteter Rückgabe keine Vorenthaltung vor, weil dem Vermieter der Rücknahmewille fehlte, so kann ihm aber dennoch für den Zeitraum, in dem der Mieter die Mietsache weiter genutzt hat, ein Bereicherungsanspruch in Höhe der ortsüblichen Miete zustehen.

Soweit Sie Fragen zur Höhe der Nutzungsentschädigung nach Beendigung des Mietverhältnisses und zur Vorenthaltung der Mietsache durch den Mieter haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 18.04.2017
