



» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

Zur Höhe der Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe der Mietsache!

Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter (...) für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.

BGH, Urteil v. 18.01.2017
VIII ZR 17/16

Der Fall:

Die beklagten Mieter hatten im Jahre 1993 ein in München gelegenes Einfamilienhaus der Vermieter (Kläger) mit einer Wohnfläche von 105 m² gemietet. Das Mietverhältnis endete durch eine zum 30. Oktober 2011 erklärte Eigenbedarfskündigung der Vermieter.

Trotz wirksamer Kündigung, räumten die beklagten Mieter das Einfamilienhaus nicht fristgerecht zum Kündigungstermin. Erst zum 15. April 2013, also rd. 1,5 Jahre später, gaben die beklagten Mieter die Mietsache zurück.

Bis zur Rückgabe des Einfamilienhauses entrichteten sie die vertraglich geschuldete Miete inkl. Heizkostenvorauszahlung in Höhe von monatlich 1.046,91 EUR.

Der Vermieter war hiermit nicht einverstanden und verlangte, eine deutlich höhere Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Einfamilienhaus ortsüblicher Neuvertragsmiete.

Das Problem:

Die beklagten Mieter vertraten die Ansicht – ähnlich wie verschiedene Meinungen in der Literatur – dass sich die Nutzungsentschädigung nach den Regelungen über Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB richten müsse, weshalb die üblichen Mieten der letzten vier Jahre maßgeblich seien.

Der BGH musste also die bisher noch nicht höchstrichterlich geklärte Rechtsfrage klären, ob sich die Nutzungsentschädigung nach der über die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder der ortsüblichen Neuvertragsmiete richtet.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gab dem Vermieter recht und entschied, dass die beklagten Mieter auf Basis eines Sachverständigengutachtens eine weitere Nutzungsentschädigung von rd. 7.300,00 EUR zu zahlen haben.

Zunächst wies das Gericht darauf hin, dass der Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung unabhängig davon besteht, ob der Vermieter die Mietsache nach ihrer Rückgabe erneut vermieten oder sie – wie in dem hier gegebenen Fall der Eigenbedarfskündigung – selbst nutzen will.

Zwischen Wirksamwerden der Kündigung und endgültiger Räumung der Wohnung durch den Mieter, kann unter Umständen ein längerer Zeitraum liegen, über den hinweg die Wohnung dem Vermieter vorenthalten wird und der deshalb gehindert ist, durch eine Neuvermietung eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete zu erzielen.

Es sei daher nicht einzusehen und ist auch

mit den verschiedenen Gesetzen im BGB sowie der bisherigen Rechtsprechung des BGH nicht zu vereinbaren, dass der Vermieter sich mit der vereinbarten (geringen) Miete begnügen müsse.

Praxis-Tipp:

Gerade für langjährige Mieter kann es nun teuer werden, wenn die Wohnung nicht fristgerecht zurück gegeben wird und dadurch eine Nutzungsentschädigung anfällt. In den meisten Fällen werden dann wohl Sachverständige zur Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete beauftragt werden müssen, denn neben der tatsächlichen Höhe der Nutzungsentschädigung, wird in den meisten Fällen fraglich sein, wie hoch die ortsübliche Marktmiete wirklich ist. ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ