

BGH: Untermieter muss nach verweigertem Auszug Gesamtmiete ersetzen

04.02.2021 Fachinformation

Wenn einem Untermieter eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt wird, weil er nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses die Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, kann dieser Schadenersatz jedenfalls in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 11. Dezember 2020 entschieden.

Im zu entscheidenden Fall war die Klägerin Erbin des vormaligen Klägers (Erblasser). Der Erblasser vermietete eine große Wohnung an einen Hauptmieter. Dieser schloss einen Untermietvertrag über eine 7 qm große Kammer dieser Wohnung mit dem Beklagten. Das Hauptmietverhältnis endete nach dem Tod des Hauptmieters Ende November 2014. Am 29. Dezember 2014 forderte der Erblasser den Beklagten erfolglos zur Herausgabe der Wohnung auf. Mitte 2016 wurde der Beklagte rechtskräftig zur Räumung verurteilt und ihm eine Räumungsfrist bis zum 30. September 2016 gewährt.

Der Beklagte wurde im Oktober 2016 zwangsgeräumt, sodass die Klägerin von ihm die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die gesamte Wohnung für die Monate März 2016 bis September 2016, zuletzt noch in Höhe von insgesamt 2.170 Euro, verlangte.

Der BGH hat den Zahlungsanspruch bejaht, da der Beklagte nach Ende des mit dem Hauptmieter bestehenden Mietverhältnisses kein Recht mehr zum Besitz gehabt habe, wovon er auch durch ein Schreiben vom 29. Dezember 2014 Kenntnis erlangte. In diesem Schreiben war ihm eine Frist zur Herausgabe gesetzt worden und nach Ablauf der Frist ist er somit mit der Herausgabe in Verzug geraten. Dieser Verzug wurde auch nicht durch die gewährte Räumungsfrist beseitigt.

Das Gericht hat entschieden, dass der zur Herausgabe verpflichtete Besitzer im Fall des Verzugs gemäß § 990 Abs. 2 BGB i. V. m. § 280 Abs. 1, 2 BGB, § 286 BGB auch auf Ersatz des durch die Verzögerung der Herausgabe entstehenden Schadens hafte, wenn er bei Erwerb des Besitzes bösgläubig war oder von dem Mangel in Besitzrecht später erfahren hat.

Für den Anspruch nach § 990 Abs. 2, § 286 BGB ist es unerheblich, ob der Beklagte die gesamte Wohnung oder was er geltend macht nur die an ihn untervermietete Kammer in Besitz hatte. Der Beklagte ist zwar durch das gegen ihn ergangene Räumungsurteil nicht daran gehindert, einen Besitz an sämtlichen Räumen in Abrede zu stellen. Durch die Rechtskraft des Räumungsurteils steht nämlich nicht fest, in welchem Umfang er Besitz an den herauszugebenen Räumen hatte. Darauf kommt es allerdings nach Auffassung des Gerichtes für den Schadenersatzanspruch nicht an.

Der Klägerin stand somit der geltend gemachte Schadenersatzanspruch in voller Höhe zu.

Download (unten): BGH-Urteil vom 11. Dezember 2020 (V ZR 26/20)

Downloads

