



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BGH-Urteil: Verspäteter Auszug des Mieters gibt Vermieter Recht auf hohe Entschädigung

13.03.2017 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18. Januar 2017 (VIII ZR 17/16) einem Vermieter eine hohe Entschädigung zugesprochen, nachdem sich der Auszug des Mieters monatelang verzögert hatte. Der Vermieter darf ab dem Zeitpunkt, ab dem der Mieter hätte ausziehen müssen, eine ortsübliche Miete wie nach einer Neuvermietung ansetzen.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall wohnten die Mieter seit 1993 in München in einem 100 qm großen Haus für 1050 Euro warm. Der Vermieter hatte Eigenbedarf angemeldet und zu Ende Oktober 2011 gekündigt. Die Mieter gaben die Wohnung aber erst eineinhalb Jahre später zurück. Sie zahlten die bisherige Miete weiter. Der Vermieter verlangte eine weitergehende Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Mietobjekt ortsüblichen Neuvertragsmiete. Dem gab der BGH statt, sodass die Mieter einen Betrag in Höhe von 7.300 Euro noch nachzahlen mussten.

Entschädigungsanspruch in Höhe der Neuvertragsmiete

Der BGH hat ausgeführt, dass der Vermieter gemäß § 546 a Abs. 1 Alt. 2 BGB bei verspäteter Rückgabe der Mietsache für die Dauer der Vorenthaltung die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete verlangen kann. Die Nutzungsentschädigung ist anhand des üblichen Neuvermietungspreises zu bemessen. Sinn und Zweck des § 546 a Abs. 1 Alt. 2 BGB ist es, den Vermieter von einer ihm günstigen Preisentwicklung am Markt profitieren zu lassen und er dient gerade dazu, Druck auf den Mieter auszuüben, um die Mietsache zurückzugeben. Für die Höhe der Nutzungsentschädigung komme es daher auch nicht darauf an, ob der Vermieter eine Neuvermietung beabsichtigt.

Gerechte Risikoverteilung

Vor diesem Hintergrund konnte der klagende Vermieter also nicht nur die von den Beklagten entrichtete vereinbarte Miete verlangen, sondern weitergehend auch die für vergleichbare Objekte ortsübliche Neuvertragsmiete. Der BGH hat weiter ausgeführt, dass im Wohnraummietrecht zwischen Wirksamwerden der Kündigung und endgültiger Räumung der Wohnung durch den Mieter unter Umständen ein längerer Zeitraum liegen kann, über den hinweg die Wohnung dem Vermieter vorenthalten wird und er deshalb gehindert ist, durch eine Neuvermietung eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete zu erzielen. Unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Risikoverteilung sei es nicht einzusehen, dass der Vermieter sich mit der vereinbarten geringeren Miete begnügen müsse, wenn sich später im Rahmen eines Rechtsstreits herausstelle, dass die Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen sei. Dieses Risiko liege vielmehr in der Sphäre des Mieters, der trotz Kündigung in der Wohnung verbleibe.

Dieses Urteil ist ausdrücklich zu begrüßen.

Download: Urteil des BGH vom 18. Januar 2017

Downloads

03-17_verspaeteter_auszug_entschaedigung_anlage	121.64 KB PDF
---	------------------

<https://bbu.de/beitraege/bgh-urteil-verspaeteter-auszug-des-mieters-gibt-vermieter-recht-auf-hohe-entschaedigung>