

Nutzungsentschädigung

Überblick

Gibt der Mieter die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung eine Nutzungsentschädigung verlangen (§ 546a BGB). Dabei hat der Vermieter die Wahl zwischen einer Entschädigung in Höhe der vereinbarten Miete und einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete.

1 Vorenthaltung

Eine Vorenthaltung i.S.v. § 546a, § 571 BGB setzt voraus, dass der Mieter die Sache dem Vermieter gegen dessen Willen nicht herausgibt (BGH, Urteil v. 15.2.1984, VIII ZR 213/82, ZMR 1984, 380). Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter die Sache weiter nutzt (OLG Hamm, Urteil v. 12.12.1995, 29 U 80/95, ZMR 1996, 373). Der Mieter muss sich auch nicht im Besitz der Mietsache befinden (a.A. Stornel, Rdn. IV, 648). Es genügt, dass er seine Rückgabepflicht nicht erfüllt.

1.1 Besitzaufgabe

Die bloße Besitzaufgabe führt zur Vorenthaltung, die erst endet, wenn der Vermieter die Sache in Besitz nimmt. Eine Vorenthaltung ist auch dann anzunehmen, wenn der Mieter zwar räumt, aber die Schlüssel nicht zurückgibt (LG Düsseldorf, Urteil v. 19.11.1991, 24 S 294/91, WuM 1992, 191; AG Siegburg, Urteil v. 30.8.1985, 9 C 163/85, WuM 1986, 92). Anders ist es, wenn der Mieter einen Teil der Schlüssel zurückgibt und der Vermieter hierdurch in die Lage versetzt wird, über die Sache zu verfügen (OLG München, Urteil v. 17.9.1986, 21 U 5063/85, DWW 1987, 124). Umgekehrt genügt die Rückgabe der Schlüssel nicht, wenn der Mieter nicht oder nur zum Teil geräumt hat und das Verhalten des Mieters als Nichterfüllung bewertet werden kann (OLG Hamm, Urteil v. 12.12.1995, 29 U 80/95, ZMR 1996, 373).

Anders ist es bei der bloßen Schlechterfüllung; hier liegt eine Rückgabe vor, mit der Folge, dass der Anspruch aus § 557 BGB nicht gegeben ist. Aus diesem Grund darf ein Vermieter die Rücknahme nicht ablehnen, wenn ihm die Mietsache in vertragswidrigem Zustand angeboten wird (OLG Hamburg, Urteil v. 8.4.1976, 4 U 17/76, WuM 1977, 73; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 26.11.1991, 3 C 59/91, MM 1992, 105; a.A. OLG Düsseldorf, Urteil v. 16.1.1997, 10 U 6/96, DWW 1997, 123).

1.2 Teilrückgabe/Teilräumung

Gibt der Mieter nur einen Teil der Mietsache zurück, so ist zu unterscheiden:

- Eine teilweise Erfüllung tritt ein, wenn der Vermieter dem Mieter zu erkennen gegeben hat, dass er (auch) an einer Teilleistung interessiert ist, der Mieter aus diesem Grund die Teilleistung anbietet und der Vermieter diese als Teilerfüllung entgegennimmt (§ 363 BGB).
- Hat dagegen die Teilleistung für den Vermieter kein eigenständiges, über die Vorbereitung der Gesamtrückgabe hinausgehendes Interesse, so tritt keine Erfüllung ein.

1.3 Untermiete

Hat der Mieter die Sache untervermietet und verweigert der Untermieter die Herausgabe, so ist Vorenthaltung anzunehmen. Der Mieter hat die Ursache für die Unmöglichkeit der

Rückgabe gesetzt und muss deshalb auch das daraus folgende Risiko tragen (BGH, Urteil v. 15.2.1984, VIII ZR 213/82, BGHZ 90, 145 = NJW 1984, 1527; Schmidt-Futterer/Gather § 557 BGB Rdn. 23).

1.4 Obdachlosenunterbringung

Wird der Mieter von der Obdachlosenbehörde wieder eingewiesen, so ist keine Vorenthaltung gegeben. Die Einweisungsverfügung bewirkt eine Zäsur: Der Mieter besitzt nicht mehr aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Beschlagnahme (Schmidt-Futterer/Gather § 557 BGB Rdn. 13; Soergel/Heintzmann § 557 BGB Rdn. 8; Erman/Jendrek § 557 BGB, Rdn. 5; Sternel, Rdn. IV, 651; Scheuer, in: Bub/Treier, Rdn. V 63; Franke, in: Fischer-Dieskau u.a., Wohnungsbaurecht, § 557 BGB, Anm. 5.8).

1.5 Rückerlangungswille des Vermieters

Stets setzt die Annahme der Vorenthaltung voraus, dass die Nichtrückgabe dem Rückerlangungswillen des Vermieters widerspricht. Es ist nicht erforderlich, dass der Vermieter einen Nutzungswillen hat (OLG München, Urteil v. 2.4.1993, 21 U 4750/92, ZMR 1993, 466); es genügt, dass er die Sache zurückhaben will. Ein genereller Rückerlangungswille reicht aus. Deshalb besteht der Anspruch auf die Nutzungsentschädigung auch dann, wenn der Mieter die Sache aufgrund einer gerichtlichen Räumungsfrist (§ 721 ZPO, § 794a ZPO) oder aufgrund von Vollstreckungsschutzmaßnahmen (§ 794a ZPO) in Besitz hat. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter den Anträgen des Mieters nicht entgegengetreten ist oder wenn er den Räumungsaufschub freiwillig gewährt hat (BGH, NJW 1993, 112).

Dagegen fehlt es am Rückerlangungswillen und damit an einer Vorenthaltung, wenn der Vermieter den Mietvertrag als fortbestehend ansieht (RGZ 103, 289; BGH, Urteil v. 22.3.1960, VIII ZR 177/59, NJW 1960, 909; OLG Düsseldorf, Urteil v. 28.6.1990, 10 U 183/89, WuM 1991, 264; LG Hamburg, WuM 1987, 224) oder wenn der Vermieter den Mietvertrag zwar als beendet ansieht, aber die Sache gleichwohl nicht zurückhaben will, weil er mit dem Mieter einen Anschlussmietvertrag abschließen möchte (KG, ZMR 1971, 321).

1.6 Pfandrecht

Gibt der Mieter die Sache mit zahlreichen Einrichtungsgegenständen zurück, weil der Vermieter hieran sein Pfandrecht geltend gemacht hat, so ist die Rückgabepflicht erfüllt. Eine Vorenthaltung ist in diesem Fall auch dann nicht gegeben, wenn der Vermieter die Sache wegen der Gegenstände nicht weitervermieten kann (OLG Hamburg, NJW-RR 1990, 86; LG Mannheim, WuM 1978, 141).

1.7 Schönheitsreparaturen

Ebenso ist keine Vorenthaltung gegeben, wenn sich die Parteien anlässlich der Rückgabeverhandlungen dahingehend einigen, dass der Mieter die Schlüssel behalten soll, um Schönheitsreparaturen auszuführen (OLG Hamburg, WuM 1990, 75; Schmidt-Futterer/Gather § 557 BGB Rdn. 18). Die Vorschrift des § 557 BGB ist für diesen Fall auch nicht analog anzuwenden (so zutreffend Wiek, WuM 1988, 384; a.A. LG Wuppertal, WuM 1988, 21). Der Vermieter kann möglicherweise einen Mietausfallschaden geltend machen, wenn die weiteren Voraussetzungen hierfür vorliegen; ein Anspruch aus § 546a, § 571 BGB besteht nicht. Gleiches gilt, wenn sich die Parteien darin einig sind, dass ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden soll (AG Neuss, WuM 1994, 382).

2 Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete

2.1 Vereinbarte Miete

In Rechtsprechung und Literatur ist streitig, ob es sich bei dem Anspruch auf Zahlung der Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete um einen Schadensersatzanspruch des Vermieters (BGH, LM § 557 BGB Nr. 3a) oder um einen vertraglichen Anspruch eigener Art handelt (BGHZ 68, 307).

Hinweis

Nachteil nicht erforderlich

Einigkeit besteht jedoch darin, dass der Anspruch nicht voraussetzt, dass dem Vermieter aus der Vorenthaltung der Mietsache ein Nachteil erwächst; vielmehr kann der Vermieter immer die vereinbarte Miete fordern, und zwar auch dann, wenn er die Räume bei rechtzeitiger Rückgabe nicht weitervermietet hätte.

Unter der vereinbarten Miete ist grundsätzlich derjenige Betrag zu verstehen, der vertraglich zur Zeit der Beendigung des Mietverhältnisses zu entrichten war. War vereinbart, dass der Mieter neben der Grundmiete auch Betriebskostenvorauszahlungen zu entrichten hat, so sind diese Vorauszahlungen auch nach Beendigung des Vertrags zu entrichten. Die Fälligkeit der Nutzungsentschädigung richtet sich ebenfalls nach den bisherigen vertraglichen Vereinbarungen.

2.2 Wertsicherungsklausel/Staffelmiete

Haben die Parteien eines Geschäftsraummietverhältnisses eine Wertsicherungsklausel vereinbart, so kann der Vermieter hieraus nach Vertragsbeendigung keine Rechte für sich herleiten. Die Rechte aus der Wertsicherungsklausel kommen nämlich mit der Beendigung des Mietvertrags in Wegfall. Der Vermieter kann aber auch hier für die Zeit der Vorenthaltung diejenige Miete geltend machen, die er aufgrund der Wertsicherungsklausel zu bekommen hätte, weil er durch die Vorenthaltung nicht schlechter gestellt werden darf, als es bei Fortsetzung des Vertrages der Fall wäre (BGH, LM § 557 BGB Nr. 6).

Nichts anderes kann gelten, wenn zwischen den Parteien eines Wohnraummietvertrags eine Staffelmietvereinbarung getroffen worden ist (str.).

2.3 Mängel

Bei **Mängeln** der Mietsache ist zu unterscheiden: War die Mietsache bereits während der Vertragszeit mangelhaft, so schuldet der Mieter die Nutzungsentschädigung nur in geminderter Höhe. Dabei kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob der Mieter die Miete bis zur Vertragsbeendigung in voller Höhe bezahlt hat; maßgeblich ist vielmehr, dass der Mangel während der Mietzeit eingetreten ist und die Minderungsbefugnis während dieser Zeit bestand. Wird der Mangel während der Zeit der Vorenthaltung beseitigt, so schuldet der Mieter die Nutzungsentschädigung von diesem Zeitpunkt ab in Höhe der vereinbarten (nicht geminderten) Miete.

Ist der Mangel nach Beendigung der Mietzeit eingetreten, wird die Höhe der Nutzungsentschädigung hierdurch nicht berührt. Der Mieter ist in diesem Fall nicht zur Minderung berechtigt, weil mit der Beendigung des Mietverhältnisses die Verpflichtung des Vermieters entfällt, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Sache zu gewähren. Nur in Ausnahmefällen kann aus dem Gesichtspunkt des **§ 242 BGB** (Treu

und Glauben) etwas anderes gelten; bei geringfügigen Minderungen (ca. 10%) kann die Vorschrift nicht angewendet werden (BGH, LM § 557 BGB Nr. 3a).

2.4 Sonstiges

Wird das Haus veräußert, so stehen die Ansprüche aus § 557 BGB und § 571 Abs. 1 BGB dem Grundstückserwerber zu, und zwar auch dann, wenn der Mietvertrag vor dem Eigentumswechsel aufgrund einer noch vom Veräußerer erklärten Kündigung beendet worden ist (BGH, Urteil v. 28.6.1978, VIII ZR 139/77, BGHZ 72, 147).

Hinweis

Verjährung

Der Anspruch auf die Nutzungsentschädigung verjährt in vier Jahren. Mit diesem Anspruch verjähren auch alle konkurrierenden Ansprüche auf Schadensersatz wegen Verzugs oder Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 197 BGB analog; BGH, Urteil v. 27.4.1977, VIII ZR 246/75, BGHZ 68, 307).

3 Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete

Statt der Entschädigung in Höhe der bisher vereinbarten Miete kann der Vermieter eine solche Entschädigung verlangen, die der ortsüblichen Miete für vergleichbare Räume entspricht.

3.1 Entstehung des Anspruchs

Nach der Ansicht des BGH (Urteil v. 14.7.1999, XII ZR 215/97, NZM 1999, 803) muss der Anspruch auf die ortsübliche Miete nicht geltend gemacht werden, sondern besteht von vorneherein. Ist die ortsübliche Miete höher als die vertraglich vereinbarte Miete, so schuldet der Mieter vom Beginn der Vorenthaltung an den höheren Betrag.

Hinweis

Nachträgliche Geltendmachung

Diesen Betrag kann der Vermieter zu einem beliebigen Zeitpunkt, also auch nachträglich geltend machen.

Eine Grenze bildet die Verjährung; insoweit gilt eine Verjährungsfrist von vier Jahren. Im Ausnahmefall kann der Anspruch auf die höhere ortsübliche Miete verwirkt sein. Dies setzt allerdings voraus, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter den Eindruck erweckt, dass er sich mit der vertraglich vereinbarten Miete zufrieden geben wolle.

3.2 Dauer der Entschädigungspflicht

Der Mieter schuldet die Entschädigung "für die Dauer der Vorenthaltung". Die Vorenthaltung beginnt, wenn die oben in Abschnitt 1. erörterten Voraussetzungen vorliegen. Sie endet mit der Rückgabe (Scheuer, in: Bub/Treier, Rdn. V 74). Der Tag der Rückgabe ist auch dann maßgeblich, wenn der Vermieter die Sache zu diesem Zeitpunkt nicht sofort weitervermieten kann. Die teilweise vertretene Ansicht, wonach bei einer Rückgabe während des Monats eine Nutzungsentschädigung bis zum Monatsende geschuldet werde (LG Düsseldorf, WuM 1992, 191; AG Münster, WuM 1987, 273, Scheuer, in: Bub/Treier, Rdn. V 75; Franke, in: Fischer-Dieskau u.a., Wohnungsbaurecht, § 557 BGB, Anm. 7.3), findet im Gesetz keine Stütze (LG Mönchengladbach, WuM 1992, 215; Sternel, Mietrecht aktuell, Rdn. 600; Staudinger-Sonnenschein, § 557 BGB, Rdn.

28; Voelskow/Münchener Kommentar, § 557 BGB, Rdn. 15; Soergel/Heintzmann, § 557 BGB, Rdn. 20). In einem solchen Fall kann der weitere Mietausfall lediglich als Schadensersatz geltend gemacht werden.

Ist dem Mieter eine gerichtliche Räumungsfrist bewilligt worden, so ist der Mieter nicht gehindert, bereits vor Ablauf der Frist zu räumen. Durch die gerichtliche Räumungsfrist wird das Mietverhältnis nämlich nicht verlängert; sie bewirkt lediglich, dass der Vermieter für die Dauer der Frist an der Vollstreckung des Räumungsurteils gehindert ist. Gleiches gilt bei gerichtlichem Vollstreckungsschutz und regelmäßig auch im Falle einer vertraglich vereinbarten Räumungsfrist. Die Pflicht zur Zahlung der Nutzungsentschädigung endet in allen Fällen mit der Rückgabe.