

Zum Umfang der Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache nach Vertrags- beendigung

In einer gerade verkündeten Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH)¹ wurde über den Anwendungsbereich von § 546 a Abs. 1 BGB² entschieden.

Der Sachverhalt

Die Klägerin war Mieterin, die Beklagte Vermieterin einer Mietwohnung. Mit Schreiben vom 28.01.2003 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 30.04.2003. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte erst am 15.05.2003. Die Parteien streiten nur noch darüber, ob die Klägerin für den gesamten Monat Mai 2003 Nutzungsentschädigung zu zahlen hat.

Die Entscheidung

Der BGH entschied, dass die Beklagte gegen die Klägerin einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a Abs. 1 BGB nur bis zur Rückgabe der Wohnung am 15.05.2003 hat. Damit wurde ein langer Streit beendet. Es war bislang streitig, ob im Falle der Rückgabe der Mietsache an einem zwischen den Mietvertragsparteien nicht vereinbarten Tag innerhalb eines Monats Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB bis zum Schluss der Mietzinsberechnungsperiode oder nur bis zum Übergabetag geschuldet wird.

Bisher bejahten einige Gerichte einen Anspruch aus § 546 a Abs. 1 BGB nur für die Zeit bis zur Rückgabe des Mietobjektes. Andere Gerichte entschieden, dass bei Erfüllung der Rückgabeverpflichtung zur „Unzeit“ Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB bis zum Schluss der Mietzinsrechnungsperiode oder bis zum nächsten üblichen Miettermin zu bezahlen sei. Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass es nicht gerechtfertigt erscheint, den Mieter, der die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter vorenthält, besser zu stellen, als er bei Fortdauer des Mietverhältnisses gestanden hätte. Der Mieter solle für die Dauer der Vorenthaltung mindestens die vereinbarte Miete weiter entrichten, weil es nur an ihm liege, dass er noch im Besitz der Mietsache sei und weil er es selbst in der Hand hätte, sich durch die Herausgabe der Mietsache seiner Verpflichtung zu entledigen. Die Bestimmung gewähre dem Vermieter nur eine Mindestentschädigung, die in ihrer Höhe weder davon abhängig sei, ob und inwieweit dem Vermieter aus der Vorenthaltung der Mietsache ein Schaden erwachsen sei, noch davon, ob der Mieter aus dem vorenthaltenen Mietgegenstand einen entsprechenden Nutzen hätte ziehen können. Durch die Regelung des § 546 a Abs. 1 BGB werde Druck auf den Mieter ausgeübt, die geschuldete Rückgabe der Mietsache zu vollziehen. Es liege allein an ihm, die Rechtsfolgen des § 546 a BGB zu vermeiden oder zu beenden. Nur für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache könne der Mieter als Entschädigung den vereinbarten Mietzins verlangen.

Für die Zeit danach bleibt dem Vermieter beim Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die Geltendmachung eines Schadens in Folge einer erst späteren Vermietung ausdrücklich gemäß § 546 a Abs. 2 BGB erhalten. Da der Vermieter einen weiteren Schaden nicht geltend gemacht habe, könne er nur bis zum Zeitpunkt der Rückgabe Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB verlangen.

Fazit

Der BGH hat mit dieser Entscheidung ausdrücklich nur den Anwendungsbereich von § 546 a Abs. 1 BGB konkretisiert. Er hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Zeit nach dem Auszug durchaus ein Schadensersatzanspruch gemäß § 546 a Abs. 2 BGB vorliegen kann.

Der Autor
Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.

Zeichen: 3.689

1) Urteil vom 05.10.2005 (Aktenzeichen: VIII ZR 57/05).

2) § 546 a I, II lauten wie folgt:

Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe.

(1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

(2) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.