



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neues BGH-Urteil

### Vermieter kann bei Vorenthaltung der Mietsache Marktmiete verlangen

Zieht ein Mieter nach Beendigung seines Mietverhältnisses nicht aus, kann der Vermieter gemäß § 546a Abs.1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. In diesem Urteil stellt der BGH nunmehr klar, dass mit ortsüblicher Miete nicht die ortsübliche Vergleichsmiete bei Mieterhöhungen im Sinne von § 558 Abs.2 BGB gemeint ist. Vielmehr handele es sich um die Miete, die bei Neuabschluss eines Mietvertrages über diese Wohnung zu bezahlen ist, also die sogenannte Marktmiete, die durchaus höher sein kann. Sinn und Zweck der Vorschrift des § 546 a Abs. 1 Alt. 2 BGB sei es, den Vermieter von einer ihm günstigen Preisentwicklung am Markt profitieren zu lassen. Nach der Zielsetzung des Gesetzgebers sei es nicht gerechtfertigt, den Vermieter über einen nicht selten langen Zeitraum auf eine nicht mehr angemessene, niedrige Nutzungs-entschädigung zu verweisen. Dem stehe auch nicht entgegen, wenn der Wohnraum nach Auszug des Mieters dem Markt nicht zur Verfügung steht, weil der Vermieter die Wohnung zunächst grundlegend renoviert. Nach Ansicht des Senats diene § 546a BGB gerade dazu, Druck auf den Mieter auszuüben, um die Mietsache zum Beendigungszeitpunkt auch zurückzugeben. Für die Höhe der Nutzungsentschädigung komme es nicht darauf an, ob der Vermieter eine Neuvermietung beabsichtige, denn das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter sei nur noch auf Abwicklung und damit auf Rückgabe der Mietsache angelegt.

BGH Urt. v. 18.01.2017, Az. VIII ZR 17/16

## Mieter-Tipp

Ist ein Garten mitvermietet, dürfen Mieter ihn so nutzen, wie sie wollen. So dürfen beispielsweise Schaukel, Planschbecken, Sandkasten aufgestellt oder ein Gemüsebeet oder Komposthaufen angelegt werden. Ebenso dürfen Blumen und Sträucher gepflanzt werden. Bei Einfamilienhäusern gilt der Garten immer mitvermietet, es sei denn im Mietvertrag steht ausdrücklich etwas anderes. Bei Mehrfamilienhäusern ist der Garten nur mitvermietet, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag so geregelt ist. Obliegt die Gartenpflege dem Mieter, so müssen ohne besondere Angaben im Mietvertrag nur einfache Tätigkeiten, wie z.B. Rasen mähen und Unkraut jähen vom Mieter vorgenommen werden. Der Vermieter hat kein Direktionsrecht, d.h. er kann dem Mieter keine Vorschriften machen, wie oft der Rasen zu mähen ist bzw. konkret die Gartenpflege auszusehen hat. Gartengeräte muss der Vermieter nicht von Haus aus zur Verfügung stellen. Hierzu bedarf es einer besonderen Vertragsabsprache. Bei Auszug darf der Mieter seine Pflanzen und nicht zu große und eindeutig noch umsetzbare Bäume, die er gepflanzt hat mitnehmen.