



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neues BGH-Urteil

Mieter schuldet keine Nutzungsentschädigung bei fehlendem Rückerlangungswillen des Vermieters

In diesem Urteil ging es um die Frage, ob ein Mieter, der nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung nicht zurück gibt – hier, weil seine Ex-Ehefrau noch in der Wohnung wohnt – und damit die Mietsache dem Vermieter vorenthält, dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB zahlen muss. Der Fall, den der BGH zu klären hatte, war äußerst verzwickelt. Im Rahmen der Trennung von seiner Ehefrau zog der Mieter zunächst aus der gemeinsam bewohnten Wohnung aus und überließ ihr alle Schlüssel. In der Folgezeit zahlte er weiterhin die Miete und ließ sich scheiden, bevor er schließlich nach 4 Jahren das Mietverhältnis kündigte und seine Mietzahlungen einstellte. Die Vermieterin hielt die Kündigung für unwirksam, weil nur er allein, nicht jedoch seine Ehefrau mit gekündigt hatte. Sie verlangte weiterhin die Miete, weil seine Ex-Ehefrau noch in der Wohnung wohnte. Der BGH gab dem Mieter Recht. Nachdem der Ehemann alleiniger Mieter war, konnte er auch allein wirksam kündigen, so dass nach Ablauf der Kündigungsfrist ein Anspruch auf weitere Mietzahlungen nicht mehr bestand. Nachdem jedoch die Ex-Ehefrau noch weiter in der Wohnung wohnte, konnte aber der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung nicht geräumt zurückgeben. Damit wurde die Wohnung der Vermieterin vorenthalten, so dass die Vermieterin eigentlich einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB hätte. Hat sie aber nach Ansicht des BGH nicht. Der Senat stellt nämlich klar, dass es nicht allein auf das Vorenthalten der Mietsache für einen derartigen Anspruch ankomme, sondern daneben der Vermieter auch einen Rücknahmewillen an der Mietsache haben müsse. Hieran fehle es jedoch, nachdem die Vermieterin die Wohnung gar nicht zurückgewollt habe, weil sie schlicht und ergreifend die (alleinige) Kündigung des Mieters für unwirksam hielt und vielmehr davon ausging, dass das Mietverhältnis weiterbestehe. Damit stellte sich für den BGH nur noch die Frage, ob der ausgezogene Mieter nicht möglicherweise ungerechtfertigt bereichert ist, wenn er oder jemand, dem er die Wohnung überlassen hat, die Wohnung weiter nutzt ohne dafür Miete zu zahlen. Entscheidend für den vorliegenden Fall sei daher, ob der ausgezogene Mieter durch die Überlassung der Wohnung an seine Ex-Ehefrau Einkünfte erzielte oder sich hierdurch Aufwendungen, wie z.B. Unterhaltsleistungen, erspart habe. Nur dann sei er bereichert. Um das noch zu klären wurde der Fall an das Berufungsgericht zurück verwiesen.

BGH Urt. v. 12.07.2017, Az. VIII ZR 214/16

Mieter-Tipp

Wurde eine Wohnung mit Teppichboden angemietet und ist der nach einigen Jahren Mietzeit abgewohnt und verschlissen, muss der Vermieter den Teppich auf seine Kosten ersetzen. Der Mieter hat einen Anspruch auf einen gleichwertigen Teppich. Ist ein vergleichbares Produkt nicht mehr zu erhalten oder hat sich der Teppichboden nicht bewährt, muss der Vermieter mitteilen, welche Qualität und Farbe der Ersatzteppich haben soll, wobei er berechtigten Ansprüche des Mieters in Bezug auf die Farbgestaltung in der bisherigen Art Rechnung zu tragen hat. Gegen den Willen des Mieters darf der Vermieter den Teppichboden auch nicht durch einen vermeintlich besseren Fußbodenbelag, wie z.B. Laminat oder Linoleum ersetzen.

© RA Thomas Weiland - Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.