

Verspätete Rückgabe der Wohnung nach dem Ende des Mietverhältnisses: Vermieter kann die „aktuelle“ ortsübliche Marktmiete verlangen – eine überfällige Klarstellung zu § 546a BGB

BGH, Urteil vom 18. Januar 2017 – VIII ZR 17/16¹

Bisweilen wundert man sich etwas, wie lange es dauert, bis Fragen des mietrechtlichen „Alltags“ durch den BGH geklärt werden können. Ein solcher Fall liegt dem Urteil des VIII. Senats vom 18. Januar 2017 zugrunde. Es geht um die Höhe der Nutzungsentschädigung, die der Vermieter gemäß § 546a BGB verlangen kann, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht fristgerecht zurückgibt – also geradezu ein „Standardfall“ bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter und Widerspruch des Mieters.

Der Fall:

Die Vermieter hatten das seit 1993 bestehende Mietverhältnis über ein in München gelegenes Einfamilienhaus zum 30. Oktober 2011 wegen Eigenbedarfs (wirksam) gekündigt. Die Mieter gaben das Objekt jedoch erst zum 15. April 2013, also mit einer Verspätung von immerhin fast 18 Monaten, zurück. Während dieser Zeit bezahlten sie die vertraglich geschuldete Miete von rd. 945 € monatlich. Damit waren die Vermieter nicht einverstanden und verlangten eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Neuvertragsmiete. Das Amtsgericht hat hierzu ein Sachverständigengutachten eingeholt und sodann der Klage in Höhe von 7.300 € stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Mieter zurückgewiesen und die Revision zugelassen.

Die Entscheidung:

Mit einem sehr ausführlich und überzeugend begründeten Urteil hat der BGH die Revision der Mieter zurückgewiesen.

(1) Die Streiffrage: Bemessung der Entschädigung nach Bestandsmieten oder aktueller Marktmiete?

Die Frage, ob die nach § 546a BGB geschuldete Nutzungsentschädigung nach der *für ein laufendes, also ungekündigtes Mietverhältnis maßgebenden ortsüblichen Vergleichsmiete* i.S.d. § 558 BGB oder nach der *aktuellen, für Neuverträge ortsüblichen Marktmiete* zu bemessen ist, war bisher für den Bereich der *Wohnraummiete* umstritten. In der Kommentarliteratur wurde weithin die Auffassung vertreten, hierbei sei der vierjährige Bezugszeitraum zu berücksichtigen, wie er in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im laufenden Mietverhältnis vorgeschrieben ist.² Die Gegenmeinung stellte auf

¹ noch nicht veröffentlicht (Stand 25. Februar 2017)

² Urteil vom 18. Januar 2017, RNr. 13 m.w.N.

die bei einer Neuvermietung ortsüblich erzielbare Miete ohne Bindung an die Durchschnittsmiete der letzten vier Jahre ab. Dieser Auffassung hat sich der VIII. Senat angeschlossen.

(2) *Auslegung des § 546a Abs. 1 BGB nach seinem Wortlaut*

Für die „großzügigere“ Auslegung spricht bereits der Wortlaut des § 546a Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter bei verspäteter Rückgabe der Mietsache als Entschädigung „die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.“ Eine ausdrückliche Einschränkung, wie § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB sie für die Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis zum Schutz des Mieters vor einem unangemessenen „Mietsprung“ vorsieht, findet sich in § 546a BGB nicht. Im Übrigen gibt der Wortlaut – so der BGH – auch nichts dafür her, dass es etwa darauf ankommt, ob der Vermieter die Mietsache nach ihrer Rückgabe erneut vermieten oder selbst nutzen will.³

(3) *Auslegung nach der Gesetzessystematik⁴*

Für das Verständnis des § 546a Abs. 1 BGB ist darüber hinaus die systematische Stellung der Vorschrift im Untertitel „Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse“ (§§ 535 ff BGB) von Bedeutung. Sie gilt also für Mietverhältnisse über bewegliche Sachen ebenso wie für die Wohnraum- oder die Gewerberaummietsache. Der Entschädigungsanspruch *entsteht unmittelbar kraft Gesetzes*, er kann auch rückwirkend geltend gemacht werden und er bedarf keiner rechtsgestaltenden Erklärung des Vermieters; dadurch unterscheidet er sich von dem speziellen Anspruch des Vermieters auf eine Mieterhöhung im bestehenden Wohnraummietverhältnis, der eine Willenserklärung des Vermieters (Erhöhungsverlangen, §§ 558 Abs. 1, 558a Abs. 1 BGB) voraussetzt und erst durch die (ggf. durch Gerichtsurteil ersetzte) Zustimmungserklärung des Mieters zur Mieterhöhung führt – eine Regelung, die auf das besondere Schutzbedürfnis des Wohnraummieters zugeschnitten ist.

Diese Eigenschaft des Entschädigungsanspruchs hat der XII. Senat bereits mit einem Grundsatzurteil vom Juli 1999 geklärt.⁵ Der Gesetzgeber hat sich bei der Formulierung des § 546a BGB, der durch das Mietrechtsreformgesetz an die Stelle der „Vorgängerregelung“ des § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. getreten ist, an der Entscheidung des XII. Senats orientiert und sie ausdrücklich als „sachgerecht“ bezeichnet.⁶

(4) *Sinn und Zweck des § 546a BGB*

Die Vorschrift des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB dient, wie bereits erwähnt, mit ihrem Bezug auf die Entwicklung der Wohnraummietsachen in den letzten vier Jahren dem Schutz des Mieters,

³ aaO RNr. 16

⁴ aaO RNr. 17, 18

⁵ Urteil vom 14. Juli 1999 – XII ZR 215/97, BGHZ 142, 186, 189 ff; NJW 1999, 1808 = NZM 1999, 803 = Grundeigentum 1999, 1122 = ZMR 1999, 749 = WuM 1999, 689

⁶ zitiert nach Haas, Das neue Mietrecht – Mietrechtsreformgesetz, S. 122 (Begründung Regierungsentwurf)

„indem sie... die Dynamik der Mietpreissteigerung in Gemeinden mit steigenden Mietpreisen... abfedert.“⁷ Dafür besteht bei einem beendeten Mietverhältnis jedoch keine Veranlassung mehr.

Zwischen dem Wirksamwerden der Kündigung und der Räumung der Wohnung kann insbesondere in der Wohnraummiete erfahrungsgemäß ein längerer Zeitraum liegen – was der vorliegende Fall mit einer Verzögerung von fast eineinhalb Jahren sehr anschaulich, um nicht zu sagen; drastisch vor Augen führt. Dadurch würde der Vermieter, wenn er an die Bestandsmiete gebunden wäre, u.U. einen erheblichen Nachteil gegenüber der bei einer Neuvermietung erzielbaren Miete erleiden. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der Risikoverteilung nicht gerechtfertigt. Das Risiko einer Verzögerung der Räumung *nach wirksamer Kündigung* des Vermieters, und nur um diesen Fall geht es hier, liegt in der Sphäre des Mieters, der allein – vorbehaltlich der Zwangsvollstreckung – die Rechtzeitigkeit oder Verspätung der Räumung und damit einer anderweitigen Nutzung der Wohnung durch den Vermieter in der Hand hat. *Die Folgen einer unbegründeten Verzögerung der Herausgabe der Wohnung dürfen deshalb nicht auf den Vermieter abgewälzt werden; er muss vielmehr wirtschaftlich so gestellt werden, wie er bei rechtzeitiger Räumung der Wohnung stehen würde*, und das ist nur der Fall, wenn die Nutzungsentschädigung nach der aktuellen örtlichen Marktmiete bemessen wird, falls diese höher als die vereinbarte Miete ist.⁸

Auf diese Gesichtspunkte hat auch der Gesetzgeber in der Begründung des Mietrechtsreformgesetzes entscheidend abgestellt.⁹ Inhaltlich hat sich gegenüber der Regelung in § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. nichts geändert. § 546a BGB gilt deshalb ohne Einschränkung auch für „Altfälle“, d.h. für (wie hier) vor dem 1. September 2001 abgeschlossene Mietverträge.¹⁰

(5) Anschluss an die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Durch die vom Senat vorgenommene Auslegung des § 546a BGB wird zudem die Einheitlichkeit der Rechtsprechung des BGH zu vergleichbaren anderen Sachverhalten gewahrt. So haben in der Vergangenheit außer dem VIII. Senat auch der IX. und der XII. Senat klargestellt, dass es sich bei der Nutzungsentschädigung um einen vertragsähnlichen Anspruch handelt, durch den auf den früheren Mieter zusätzlicher Druck zur Rückgabe der Mietsache ausgeübt werden soll.¹¹ Dass dies bei einer de-facto-Fortsetzung des wirksam gekündigten Mietverhältnisses zu den bisherigen vertraglichen Bedingungen nicht zu erreichen wäre, liegt auf der Hand. Im Hinblick auf diesen Zweck der Vorschrift kann es auch nicht darauf an-

⁷ aaO RNr. 20

⁸ aaO RNr. 23

⁹ aaO RNr. 22; Haas aaO

¹⁰ vgl. dazu Haas aaO S. 122, Erläuterung Nr.3 (Übergangsfragen)

¹¹ Urteil vom 18. Januar 2017, RNr. 25 m.w.N.

kommen, ob der Vermieter die Mietsache nach der Rückgabe weitervermieten oder, wie im Fall der Eigenbedarfskündigung, selbst nutzen will.¹²

Anmerkungen:

(1) Bereits das Berufungsgericht hat seine – vom BGH in vollem Umfang bestätigte - Entscheidung offenbar sehr sorgfältig und mit zutreffenden Erwägungen begründet, was sich den Zitaten zu Beginn der BGH-Entscheidungsgründe (RNr. 5 ff) entnehmen lässt. Dennoch war es richtig, dass das LG die Revision zur Beantwortung der bisher ungeklärten grundsätzlichen Frage, wie § 546a BGB in der Wohnraummiete auszulegen ist, zugelassen hat (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

(2) Das Urteil des BGH überzeugt bereits durch sein sachgerechtes Ergebnis, darüber hinaus aber auch durch die *geradezu schulmäßige Auslegung des § 546a BGB nach den Kriterien*

- *Gesetzeswortlaut,*
- *Gesetzessystematik,*
- *Motive des Gesetzgebers (Gesetzesbegründung),*
- *Sinn und Zweck der Vorschrift und*
- *Einheitlichkeit der Rechtsprechung.*

Soweit der Wortlaut des § 546a Abs. 1 BGB einen gewissen Auslegungsspielraum lässt, sind die damit zusammenhängenden Zweifelsfragen durch die Gesetzesmaterialien, die bisherige BGH-Rechtsprechung und die insoweit nahezu einhellige Kommentarliteratur geklärt.

(3) Mit dem Urteil vom 18. Januar 2017 sollte für die Zukunft Klarheit geschaffen sein, auch soweit bisher im Schrifttum noch abweichende Auffassungen vertreten oder mögliche Zweifel angedeutet werden.¹³ Zu erwähnen bleiben im Grunde nur noch die folgenden drei Gesichtspunkte, auf die der VIII. Senat nicht eingegangen ist, weil hierzu kein Anlass bestand:

a) Für die *Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete* kann – allerdings ohne die Zeitkomponente – auf die Kriterien des § 558 Abs. 2 Satz 1¹⁴ und – bei Bedarf – auf die in § 558a Abs. 2 BGB genannten Begründungsmittel Bezug genommen werden. Letzteres hat im vorliegenden Fall das Amtsgericht durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens nachgeholt.

b) *Mängel der Mietsache und ihre Auswirkungen auf die Höhe der Nutzungsentschädigung:* Mängel, die bereits bei Beendigung des Mietverhältnisses vorhanden sind, sind bei der Bemessung der Nutzungsentschädigung zu berücksichtigen, „weil für ein mangelhaftes Mietob-

¹² aaO RNr. 26

¹³ letzteres z.B. bei Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 12. Aufl., § 546a RNr. 59

¹⁴ Staudinger/Christian Rolfs (2014) BGB § 546a, RNr. 53 m.w.N.

jekt nur eine geringere Marktmiete zu erzielen ist"¹⁵. Auch nachträglich eingetretene Mängel wirken sich ab dem Zeitpunkt ihrer Entstehung auf die Höhe der Nutzungsentschädigung aus.¹⁶

c) Besteht für die Wohnung eine *Preisbindung nach dem WoBindG*, so bildet die zulässige Kostenmiete die Obergrenze für die Nutzungsentschädigung.¹⁷

Auswirkungen für die Praxis:

(1) *Grundsätzliche Klärung der Bemessung der Nutzungsentschädigung*

Für die Praxis, und zwar für beide Seiten des Wohnraummietverhältnisses, bringt das Urteil vom 18. Januar 2017 *im Grundsatz vor allem Klarheit* über die Bemessung der Nutzungsentschädigung. Nicht weniger wichtig kann im Einzelfall aber auch die Klarstellung sein, dass die Höhe der Nutzungsentschädigung nicht davon abhängt, ob der Vermieter nach der Herausgabe der Wohnung eine Neuvermietung oder eine Eigennutzung (oder sogar einen vorübergehenden Leerstand, z.B. wegen Modernisierung) beabsichtigt.

(2) *Empfehlung: Bei Bedarf alsbaldige Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete und Hinweis an den Mieter*

Für den Vermieter (und seinen Berater) dürfte es sich empfehlen, spätestens dann, wenn der Mieter der Kündigung widerspricht oder aus anderen Gründen die Wohnung nicht herausgibt, sich über die aktuelle ortsübliche Marktmiete für eine Neuvermietung des konkreten Objekts zu informieren und den Mieter auf eine entsprechende „Kostensteigerung“ im Fall der verspäteten Rückgabe der Wohnung hinzuweisen. Das vermeidet unangenehme Überraschungen und finanzielle Risiken auf beiden Seiten.

¹⁵ Streyll in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 546a RNr. 68

¹⁶ Staudinger/ Christian Rolfs aaO RNr. 54; ebenso Streyll aaO RNr. 69 unter Hinweis auf den vertragsähnlichen Charakter des Anspruchs und das Äquivalenzprinzip; a.A. Münch in: Herberger/Martinek/Rußmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 546a BGB, RNr. 34.

¹⁷ Staudinger/Christian Rolfs aaO RNr. 55