

Nutzungsentschädigung, § 546a BGB: Wann wird die Mietsache dem Vermieter „vorenthalten“? Wann hat der Vermieter einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung?

BGH, Urteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16¹

Mit einem Grundsatzurteil vom 18. Januar 2017² hat der BGH die für die Praxis außerordentlich wichtige, aber bislang umstrittene Frage bejaht, ob der Vermieter vom Mieter statt der vertraglich vereinbarten Miete die in aller Regel höhere aktuelle ortsübliche Miete, wie sie bei neuen Mietverträgen vereinbart wird (sog. Neuvertragsmiete), als Nutzungsentschädigung gem. § 564a BGB fordern kann, wenn der Mieter die Mietsache nach dem Ende des Mietverhältnisses nicht zurückgibt. An jene – überzeugend begründete – Entscheidung knüpft ein aktuelles Urteil vom 12. Juli 2017 an, in dem die nicht weniger wichtige Vorfrage zu klären war, wann das in § 564a Abs. 1 BGB enthaltene Tatbestandsmerkmal der „Vorenthaltung“ der Mietsache erfüllt ist; in jenem Verfahren stellte sich zudem die weitere Frage, was zu gelten hat, wenn jenes (zwingende) Tatbestandsmerkmal nicht erfüllt ist: Gibt es dann u.U. für den Vermieter „wenigstens“ einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung?

Der Fall:

Im Jahr 2010 hatte sich der (alleinige) Mieter von seiner Ehefrau getrennt und war aus der Mietwohnung ausgezogen. Sämtliche Schlüssel überließ er seiner – inzwischen geschiedenen – Ehefrau, die an dem Mietvertrag nicht beteiligt war, aber weiterhin in der Wohnung verblieb. Nachdem er bis Juni 2014 die Miete vollständig an die Vermieterin gezahlt hatte, kündigte er im Mai 2014 das Mietverhältnis zum 31. August 2014. Die Vermieterin teilte ihm hierauf schriftlich mit, die „alleinige Kündigung“ sei unwirksam. In der Folgezeit forderte sie den Mieter mehrfach auf, die Miete für die Monate Juli bis September 2014 zu zahlen. Daraufhin erklärte der Mieter, er werde „der Fairness halber“ die anteilige Miete für die drei Monate bezahlen. Über den Betrag von rd. 1.500 € (einschließlich Mahnkosten) zahlte er bis einschließlich Dezember 2014 noch jeweils 500 € an die Vermieterin, stellte dann jedoch jegliche Zahlungen ein.

Mit der Klage hat die Vermieterin die Zahlung der restlichen Miete für 2014 sowie die künftige Miete ab Januar 2015 gefordert. Die Vorinstanzen haben das Mietverhältnis auf Grund der Kündigung des Mieters (zum 31. August 2014) als beendet angesehen und der Vermieterin bis dahin die restliche Miete und ab September 2014 eine Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB zugesprochen. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Mieters hat der

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 8. August 2017)

² VIII ZR 17/16, Grundeigentum 2017, 221 = WuM 2017, 134 = NZM 2017, 186 = NJW 2017, 1022 = ZMR 2017, 300

BGH die Revision zugelassen, das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung:

1) Keine „Vorenthaltung“ der Mietsache bei fehlendem Rücknahmewillen des Vermieters

a) *Vorweg: Kündigungsklausel im Mietvertrag; wirksame Kündigung zum 31. August 2014*

Der im Jahr 2000 abgeschlossene Mietvertrag enthielt ein Klausel, nach der die Mietdauer 24 Monate betragen und sich um *jeweils ein Jahr verlängern sollte, wenn nicht der Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Mietdauer der Fortsetzung widerspreche*. Zu den Kündigungsmöglichkeiten des Mieters enthält der Vertrag keine Regelung. Zumindest nach der Unklarheitenregelung des § 305c BGB ist deshalb davon auszugehen, dass die *Kündigung des Mieters* (der alleinigen Vertragspartei auf der Mieterseite) mit der dreimonatigen Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB *wirksam* war. Dementsprechend stand der Vermieterin die volle vertragsgemäße Miete jedenfalls bis einschließlich August 2014 zu.

b) *Kein Rücknahmewillen des Vermieters - Keine Nutzungsentschädigung für die Zeit ab September 2014*

Die „normale“ und geradezu zwangsläufige Folge der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. August 2014 und die dennoch fortdauernde Nutzung der Wohnung durch die (ehemalige) Ehefrau des Mieters wäre eine Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB. Ein solcher Anspruch des Vermieters scheitert im vorliegenden Fall allerdings daran, dass der Vermieter – irrigerweise – die Kündigung des Mieters für unwirksam hielt und deshalb zur Rücknahme der Wohnung nicht bereit war; fehlt es jedoch am Rücknahmewillen des Vermieters, dann wird ihm die Mietsache nicht „vorenthalten“, das Tatbestandsmerkmal der „Vorenthaltung“ i.S.d. § 546a BGB ist nicht erfüllt.³

Darauf, aus welchem Grund der Vermieter das Mietverhältnis als nicht beendet (sondern fortbestehend) ansieht, kommt es nicht an; entscheidend ist allein, *dass und nicht warum* der Vermieter vom Fortbestand des Mietverhältnisses ausgeht.⁴

c) *Unmöglichkeit der Rückgabe durch den Mieter im vorliegenden Fall unerheblich*

An diesem Ergebnis ändert sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nichts dadurch, dass der Mieter zur Rückgabe in der Wohnung nicht mehr in der Lage war, weil er bei seinem Auszug sämtliche Schlüssel seiner (damaligen) Ehefrau überlassen hatte, und dass er in der Folgezeit nichts unternommen hat, um seine Ehefrau zur Rückgabe der Wohnung zu veranlassen. Eine solche, vom Mieter selbst verursachte Unmöglichkeit steht zwar grundsätzlich dem Anspruch auf Nutzungsentschädigung nicht entgegen. Voraussetzung für

³ aaO RNr. 18 ff

⁴ RNr. 21

ein „Vorenthalten“ ist aber, wie ausgeführt, stets der Wille des Vermieters, die Mietsache zurückzunehmen – und eben daran fehlte es hier.⁵

2) Kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen

a) *Kein grundsätzlicher Ausschluss eines Bereicherungsanspruchs durch § 546a BGB*

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann der Vermieter auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen eine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB auch nicht unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 812 ff BGB) verlangen.

Grundsätzlich ist ein derartiger Anspruch allerdings nicht ausgeschlossen; denn durch die weitere Nutzung der Mietsache über die vereinbarte Mietdauer hinaus ist der (ehemalige) Mieter auf Kosten des Vermieters um den tatsächlich gezogenen Nutzungswert bereichert und zur Herausgabe verpflichtet;⁶ dies gilt auch dann, wenn er die Sache nicht selbst nutzt, sondern sie – wie hier – einem Dritten überlassen hat und *hierdurch eine ungerechtfertigte Bereicherung eingetreten ist*.

b) *„Mittelbare“ Bereicherung durch ersparte Unterhaltszahlungen?*

Entscheidend kommt es dabei darauf an, ob und welche Vermögensvorteile der Mieter durch die weitere Nutzung der Wohnung erlangt hat. Eigene unmittelbare Nutzungsvorteile hat er nach seinem endgültigen Auszug jedenfalls nicht erlangt. Das Berufungsgericht hätte deshalb prüfen müssen, ob er durch die Überlassung der Wohnung an seine damalige Ehefrau möglicherweise Einkünfte (in Gestalt von „Mietzahlungen“?) erzielt oder eigene Aufwendungen – konkret: etwaige Unterhaltsleistungen – erspart hat.⁷ Diese Prüfung hat das Berufungsgericht für entbehrlich gehalten und deshalb hierzu keine Feststellungen getroffen. Das wird es in der neuen Verhandlung nachzuholen haben.

Die Leitsätze lauten⁸:

a) Die Mietsache wird dem Vermieter dann i.S.d. § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (...).

b) An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er – trotz Kündigung des Mieters – von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (...).

c) Fehlt es an einem Rückerlangungswillen des Vermieters, steht diesem ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB grundsätzlich auch dann nicht zu, wenn

⁵ aaO RNr. 25, 26

⁶ RNr. 29 ff

⁷ aaO RNr. 33, 34

⁸ die langen Zitatketten sind hier weggelassen

der Mieter zur Rückgabe der Mietssache außerstande ist und die subjektive Unmöglichkeit durch ihn selbst verursacht wurde (...).

d) Zum Anspruch des Vermieters gegen den Mieter, der die Mietsache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, auf Herausgabe des tatsächlich gezogenen Nutzungswerts wegen ungerechtfertigter Bereicherung (...).

e) Ein bereicherungsrechtlicher Nutzungsersatzanspruch des Vermieters wird weder durch § 546a BGB ausgeschlossen noch durch die §§ 987 ff BGB verdrängt (...)

Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

Das entscheidende Kriterium: Der Rücknahmewille des Vermieters

1) Am deutlichsten äußert sich der notwendige Rücknahmewille des Vermieters zunächst in der ausdrücklichen Erklärung, dass er die Herausgabe der Wohnung nach dem Ende des Mietverhältnisses verlangt; auch die Erklärung, dass eine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist, dürfte ausreichen. Von welcher Seite die Kündigung erklärt worden ist, ist unerheblich.

Ob hierfür auch der in einer Mietvertragsklausel, also möglicherweise lange vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärte Widerspruch gegen eine stillschweigende Fortsetzung ausreicht, könnte allerdings fraglich sein – jedenfalls dann, wenn der Mieter die Wohnung nicht fristgerecht herausgibt und der Vermieter hierauf nicht reagiert.

2) In diesem Zusammenhang ist eine Anmerkung zu dem eingangs erwähnten Senatsurteil vom 18. Januar 2017 veranlasst. In jenem Fall hatte der Mieter die Herausgabe der Wohnung immerhin um fast 18 Monate verzögert. Wie der Vermieter hierauf reagiert hat, ist dem Urteil leider nicht zu entnehmen. Der BGH hat insoweit jedenfalls keine Bedenken gegen den Entschädigungsanspruch des Vermieters angedeutet.