

Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung des Mieters

Nicht selten kommt es in der mietrechtlichen Praxis vor, dass ein Mieter trotz wirksamer Kündigung die Mietsache nicht fristgemäß räumt und an den Vermieter herausgibt.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S erklärt den daraus für den Vermieter aus dem Gesetz erwachsenden Zahlungsanspruch.

Für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache kann der Vermieter nach § 546 a Abs. 1 BGB wahlweise entweder die vereinbarte Miete oder die ortsübliche Miete verlangen. Hierbei kommt es auf die Miete an, die der Mieter zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses geschuldet hat, d. h. auch die Betriebskostenvorauszahlungen oder eine entsprechende Betriebskostenpauschale ist mit einzubeziehen. War die Miete zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung wegen eines Mangels gemindert, so ist auch während der Vorenthaltung lediglich eine Entschädigung in Höhe der geminderten Miete zu bezahlen.

Tritt ein Mangel erst während der Zeit der Vorenthaltung auf, kann die Miete mangels Bestehens eines Mietvertrages nicht gemindert sein. Der Vermieter kann gleichwohl die Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete verlangen.

Statt der vereinbarten Miete kann ein Vermieter aber auch die ortsübliche Miete verlangen. Die Rechtsprechung sieht im Wohnraummietrecht in dem Begriff der ortsüblichen Miete die Marktmiete, die bei einer Neuvermietung ortsüblich erzielbar wäre. Dabei ist es unerheblich, ob es dem Vermieter tatsächlich gelungen wäre, das konkret vorgehaltene Mietobjekt zu dieser Marktmiete zu vermieten. Es kann die Miete verlangt werden, die an vergleichbaren Mietobjekten am Ort erzielbar gewesen wäre, wobei in den Gebieten, in denen die Neuvermietungsmiete durch die Geltung der Mietpreisbremse beschränkt ist, diese höchstens 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die Fälligkeit der Nutzungsentschädigung richtet sich nach der Fälligkeit der Miete, d. h. die Nutzungsentschädigung, unabhängig davon, ob sie in Höhe der vereinbarten Miete oder in Höhe der Marktmiete verlangt wird, ist am 3. Werktag des Monats im Voraus fällig.

Die Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB ist taggenau geschuldet, also an dem Tag, der dem Ende des Mietverhältnisses folgt bis zu dem Tag, an dem der Mieter seiner Rückgabepflicht nachkommt.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentums-
recht, Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Zieht also der Mieter, nachdem das Mietverhältnis beendet ist, verspätet, etwa mitten im Monat aus, schuldet er auch Nutzungsentschädigung nur bis zu diesem Tag.

Der Vermieter kann dann nicht für den Rest des Monats Nutzungsentschädigung verlangen. Ein solcher Anspruch könnte sich allerdings aus Schadenersatzgesichtspunkten heraus ergeben.

Voraussetzung für den Anspruch ist des Weiteren, dass beim Vermieter auch der Wille zur Rücknahme des Mietobjekts vorliegt. Der Wille fehlt, wenn ein Vermieter die Kündigung des Mieters für unwirksam hält und daher vom Fortbestand des Mietverhältnisses ausgeht. Denn wenn ein Vermieter den Mietvertrag nicht als beendet ansieht, will er eine Räumung nicht verlangen und die Mietsache gerade nicht zurücknehmen. Der Rücknahmewille fehlt auch dann, wenn ein Vermieter die Rücknahme der Mietsache ablehnt, weil sich nach seiner Meinung die Mietsache nicht in einem vertragsgemäßen Zustand befindet, ein Vermieter die Rückgabe vereitelt oder ein Vermieter sein Vermieterpfandrecht ausübt und so den Mieter an der Räumung der Mietsache hindert.

Die Geltendmachung der höheren Nutzungsentschädigung kann auch rückwirkend und nachträglich erfolgen.

Die Rechtsprechung im Zusammenhang mit einer Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe ist komplex.

Insoweit gilt: Nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann optimale Ergebnisse erreichen!