



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung - Recht

PN 78/25.09.2017

Miete: Nutzungsentschädigung nach Kündigung

Der Mieter enthält dem Vermieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses dann vor, wenn er die Mietsache nicht zurückgibt und dies dem Willen des Vermieters widerspricht. An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er - trotz Kündigung des Mieters - von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht. In diesem Fall hat der Vermieter einen bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch gegen den Mieter, der aber voraussetzt, dass der Mieter die Wohnung auch genutzt hat.

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

Zum Sachverhalt:

Der Ehemann mietet (allein) eine Wohnung an und bezieht diese zusammen mit seiner Frau. Die Eheleute trennen sich und der Ehemann zieht schließlich aus der Wohnung aus; seine Frau hingegen bleibt in der Wohnung wohnen. Nachdem der Mieter mehrere Jahre die Miete gezahlt hat, kündigt er schließlich am 25.05.2014 zum 31.08.2014 den Mietvertrag. Der Vermieter hält diese "alleinige Kündigung" für unwirksam und verlangt vom Mieter Zahlung der Miete über den 31.08.2014 hinaus. Das Berufungsgericht gab der Klage des Vermieters statt, während der BGH die Entscheidung aufhob und die Sache an das Berufungsgericht zurückwies.

Aus den Gründen:

Ansicht des BGH ist alleiniger Mieter der Ehemann. Wer Partei eines Mietvertrages ist, ergibt sich ausschließlich aus dem Vertrag. Diesen hat der Mieter allein geschlossen. Mit dem Einzug der Frau in die Mietwohnung wurde der Mietvertrag nicht um diese erweitert. Hierzu hätte es einer dreiseitigen Vereinbarung bedurft, der des Mieters, des Vermieters und der Ehefrau, dass diese nun Mieter sein soll. Mit Erklärung des Mieters vom 25.05.2014, das Mietverhältnis zu kündigen, ist das Mietverhältnis beendet worden. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31.08.2014 schuldet er damit keine Miete mehr. Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist (§ 546 Abs. 1 BGB). Ein solcher Anspruch, so der BGH, aber scheide vorliegend aus. Zwar habe der (ehemalige) Mieter die Wohnung nicht zurückgegeben. Es fehle aber am notwendigen Rücknahmewillen des Vermieters. Auch einen Anspruch des Vermieters gegen den Ex-Mieter aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) lehnt der BGH ab. Der (ehemalige) Mieter schulde nur dann eine Nutzungsentschädigung nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte

Bereicherung, wenn er die Wohnung auch genutzt habe und deshalb um den gezogenen Nutzungswert bereichert sei. Der bloße Besitz an der Wohnung reiche dafür nicht aus. Das Berufungsgericht muss nun aufklären, ob der ehemalige Mieter durch die Überlassung an seine geschiedene Ehefrau Einkünfte erzielt oder Aufwendungen (z. B. Unterhalt) erspart hat.

Praxishinweis:

Eine Vertragskündigung erklären kann nur die Person, welche auch Partei des Vertrages ist, ggfs. mit Hilfe eines Vertreters. Sind Vertragspartei mehrere Person auf einer Seite, müssen diese alle ihren Kündigungswillen der anderen Vertragspartei gegenüber zum Ausdruck bringen.

Vermieter sollten die Kündigung des Mieters zeitnah und genau prüfen, den Erhalt bestätigen und darin der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit durch den Mieter nachweisbar widersprechen.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--