



Verspätete Rückgabe der Mietsache

Verspätete Rückgabe der Mietsache

Der Mieter ist bei verspäteter Rückgabe der Mietsache verpflichtet eine Entschädigung an den Vermieter zu zahlen. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach der ortsüblichen Mietsache. Die Entschädigung ist neben der vereinbarten Mietsache zu zahlen. Wie ist die ortsübliche Mietsache zu bestimmen? Kann § 546a auch dann Anwendung finden, wenn der Vermieter nach Rückgabe der Wohnung diese selbst nutzen oder aus anderen Gründen nicht vermieten will?

Der BGH klärt in seinem Urteil vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 17/16 wie die ortsübliche Mietsache zu bestimmen ist.

Dabei entscheidet der BGH den Streit, ob § 546a an der Höhe eines Neuvertrags zu messen ist oder die Einschränkungen des § 558 Abs. 2 (hier Berücksichtigung der üblichen Entgelte aus den letzten 4 Jahren) Anwendung finden.

Der BGH geht davon aus, dass § 546a einen Anspruch auf Entschädigung unter Zugrundelegung der Konditionen eines Neuvertrags ohne die Einschränkungen des § 558 Abs. 2 gewährt. Dabei ist insbesondere der Sinn und Zweck der Regelung zu beachten. § 546a soll den Mieter dazu bewegen die Mietsache zeitnah zurückzugeben, auch der Wortlaut von § 546a verlangt nicht die Berücksichtigung der Restriktionen durch § 558 Abs. 2. Dieser Ansatz wird ferner durch systematische Erwägungen gestützt, § 558 Abs. 2 ist im Gegensatz zu § 546a bei den Mietverhältnissen über Wohnraum verortet und soll insbesondere einen Schutz bei laufenden Mietverhältnissen gewährleisten. Alles in allem liegt die Rückgabe der Mietsache in der Hand des Mieters, sodass er unter Beachtung der das Risiko zuweisenden Gesichtspunkte nicht schutzwürdig ist.

Mit Blick auf den Sinn und Zweck ist es daher unschädlich, wenn der Vermieter eine Kündigung aus Eigenbedarf erklärt oder die Mietsache aus anderen Gründen (zunächst) nicht mehr vermieten will.

Weitere Ausführungen zum Urteil finden sie in Kürze bei BGH&Co.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 06.02.2017