

✉ Aachener Str. 1053-1055
50858 Köln
☎ 0221-1792910
✉ luetzenkirchen@ld-ra.de



Nutzungsentschädigung: Ein Druckmittel zur Beschleunigung des Auszuges?

**Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Lehrbeauftragter an der TH Köln**

Köln

Nutzungsentschädigung

§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

(1) 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.

Vorenthaltung

- **M erklärt er am 20.10. die ordentliche Kündigung zum 31.1. Da sich sein Umzug verzögert, zieht er erst am 31.3. aus. V widerspricht der Kündigung und beruft sich auf einen unwirksamen Kündigungsverzicht. M zahlt für Februar und März keine Miete und verweist V auf die (ausreichende) Kautions.**
- **Kann V Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB für Februar und März verlangen?**

Nutzungsentschädigung

- **V hat den Mietvertrag der am 30.9. zugegangen Erklärung wirksam fristlos wegen Zahlungsverzuges gekündigt. M zieht erst nach Erlass eines Versäumnisurteil am 31.3. aus. Kurz nach Zugang der Kündigung ist die Heizung ausgefallen, die V über die ganze Zeit nicht repariert hat. Deshalb waren es in der Zeit vom 6.10. – 31.3. stetig unter 16°C in der Wohnung des M.**
- **Kann V für die Zeit vom 1.10.- 31.3. Nutzungsentschädigung verlangen?**

Nutzungsentschädigung

- **Gewerberaummieter M hat fristlos gekündigt, nachdem er eine Flächenabweichung von mehr als 10% festgestellt hat. Er zieht drei Monate später aus. In dieser Zeit hat er keine Zahlungen an V geleistet mit dem Hinweis, dass ihm für die Vergangenheit wesentlich höhere Rückzahlungsansprüche wegen überzahlter Miete zustehen. Im Mietvertrag ist ein wirksames Aufrechnungsverbot enthalten.**
- **Kann V für die Dauer der Vorenthaltung Nutzungsentschädigung verlangen?**

Nutzungsentschädigung

- Die Miete für das Einfamilienhaus beträgt monatlich 950 € netto. Nach einer (wirksamen) Eigenbedarfskündigung des V zieht M nicht aus. Daraufhin verlangt V eine Nutzungsentschädigung von monatlich 1.400 € mit der Begründung, diese Miete würde er bei einer Neuvermietung erzielen können. M verweist auf den Eigenbedarf, so dass eine Neuvermietung nicht in Betracht komme.
- Kann V für die Dauer der Vorenthaltung 1.400 € verlangen?

Nutzungsentschädigung

- **1. Abwandlung:**
- **Der Mietvertrag wurde 2010 geschlossen. Die Vorenthaltung dauert vom 1.2.2016 bis 31.8.2016.**
- **Seit 2015 gilt eine Mietpreisbremse**
- **Kann V auch jetzt noch für die Dauer der Vorenthaltung 1.400 € monatlich verlangen, wenn die ortsübliche Miete nach § 558 Abs. 2 BGB bei 1000 € liegt?**

Nutzungsentschädigung

- **2. Abwandlung:**
- **Der Mietvertrag wurde 2010 geschlossen. Er sieht eine Staffelmiete vor, die ab 1. Januar 2016 eine Miete von 1.200 € monatlich vorsieht.**
- **Die Vorenthaltung dauert von 1.2.2016 bis 31.8.2016.**
- **Seit 2015 gilt eine Mietpreisbremse**
- **Kann V auch jetzt noch für die Dauer der Vorenthaltung 1.400 € monatlich verlangen, wenn die ortsübliche Miete nach § 558 Abs. 2 BGB bei 1.000 € liegt?**

Nutzungsentschädigung

- **M zahlt Januar und Februar 2016 keine Miete, die monatlich 1000 € beträgt. Am 15.2. erklärt V die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Am 15.4. wird die Räumungsklage zugestellt.**
- **Wieviel muss M zahlen, um die Kündigung zu heilen?**

Nutzungsentschädigung

- M zahlt Januar und Februar 2016 keine Miete, die monatlich 1000 € beträgt. Am 15.2. erklärt V die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Am 15.4. wird die Räumungsklage zugestellt.
 - Am 15.3. verlangt V ab sofort 1.200 €.
1. Ist das Begehren wirksam?
 2. Wieviel muss M zahlen, um die Kündigung zu heilen?

Nutzungsentschädigung

- M zahlt Januar und Februar 2016 keine Miete, die monatlich 1000 € beträgt. Am 15.2. erklärt V die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Am 15.4. wird die Räumungsklage zugestellt.
 - Am 15.3. verlangt V rückwirkend 1.200 €.
1. Ist das Begehren wirksam?
 2. Wieviel muss M zahlen, um die Kündigung zu heilen?

Nutzungsentschädigung

- M zahlt Januar und Februar 2016 keine Miete, die monatlich 1000 € beträgt. Am 15.2. erklärt V die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Am 15.4. wird die Räumungsklage zugestellt.
- Am 15.3. verlangt V „ für die Dauer der Vorenthaltung Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist“.

1. Ist das Begehren wirksam?

2. Wieviel muss M zahlen, um die Kündigung zu heilen?

Nutzungsentschädigung

- M zahlt Januar und Februar 2016 die geschuldete Miete von je 1000 € nicht. Am 15.2. erklärt V die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Am 15.4. wird die Räumungsklage zugestellt. Am 15.6. zahlt M 6.000 €.
- Am 15.10. verlangt V für die Dauer der Vorenthaltung 900 €.
- Muss M zahlen?