

Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Karlsruhe

**Rückgabe der Mietsache und
Abwicklung des beendeten
Mietverhältnisses**

Miet-Verwalterforum am 29. August 2019 in Hannover

VDIV Niedersachsen/Bremen

Zur Person:

Rechtsanwalt Thomas Hannemann

ist Gründer und namensgebender Sozius der **Anwalts- und Steuerkanzlei Hannemann, Eckl & Moersch** Am Ludwigsplatz in Karlsruhe. Die Kanzlei besteht derzeit aus acht Anwälten, zwei Steuerberatern und einer kooperierenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die Anwalts- und Steuerkanzlei am Ludwigsplatz deckt das gesamte Spektrum der rechtlichen und steuerlichen Beratung ab, wobei jeder Anwalt jeweils mehrere Tätigkeitsschwerpunkte und Fachgebiete betreut.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat seit mehr als 30 Jahren seine Kernkompetenzen auf folgenden Gebieten:

- Privates Immobilienrecht, insbesondere Bau- und Architektenrecht, Bauträgerrecht, Maklerrecht, Miet- und Pachtrecht sowie Wohnungseigentumsrecht (empfohlen als TOP-Anwalt in allen FOCUS-Anwaltsexpertenlisten 1999, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019);
- Bank- und Kapitalmarktrecht;
- Wirtschaftsrecht, insbesondere Vertrags- und Gesellschaftsrecht;
- Erbrecht.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat mehrere juristische Bücher vor allem auf dem Gebiet des Immobilienrechts herausgegeben und mit verfasst (z.B. Hannemann/Horst: Das neue Mietrecht 2013; Münchener Anwaltshandbuch „Mietrecht, Münchener Prozessformularbuch „Mietrecht“ und Beck'sches Formularbuch „Mietrecht“ - alle im Beck-Verlag; „Handbuch des Mietrechts“ inkl. CD, „Handbuch des Wohnungseigentumsrechts“ inkl. CD - beides im Deubner-Verlag) und ist Mitherausgeber einer immobilienrechtlichen Zeitschrift beim Beck Verlag in München (NZM – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht). Er ist Vorsitzender des Geschäftsführenden Ausschusses der ARGE „Mietrecht und Immobilien“ und Mitglied der ARGE „Bau- und Immobilienrecht“ sowie „Bank- und Kapitalmarktrecht“ jeweils beim Deutschen Anwaltverein in Berlin. Rechtsanwalt Hannemann gehört weiter der „Deutschen Gesellschaft für Erbrechtskunde“ und der „Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge“ an. Er hat mehrere Fachaufsätze veröffentlicht und hält jährlich in seinen Spezialgebieten etwa 40 Seminare und Vorträge.

Kontaktdaten:

Hannemann, Eckl & Moersch
Rechtsanwälte
Erprinzenstr. 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721 / 9 21 31-0
Fax: 0721 / 9 21 31 41
Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de
Email: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de.

Teil A: Rechtslage bei nicht erfolgter Räumung und Herausgabe einschließlich Anspruch auf Nutzungsentschädigung

Mit dem Ablauf der Kündigungsfrist wandelt sich das Mietverhältnis in ein Abwicklungsverhältnis um, mit wechselseitigen Rechten und Pflichten.

I. Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe

Dieser Rückgabeanspruch zielt zum einen auf die Wiedererlangung der Sachherrschaft (im Folgenden unter Ziff. 1) und zum anderen auf den Rückerhalt des Mietobjektes in vertragsgemäßem Zustand (nachstehend unter Teil B).

1. Besitzeinräumung

a) Inhalt

Der Rückgabeanspruch des Vermieters gem. § 546 BGB umfasst inhaltlich die Einräumung des unmittelbaren Besitzes am Mietobjekt. Dazu gehört in aller Regel die Rückgabe der Schlüssel (deren Unterbleiben für sich allein weder den fortbestehenden Besitz noch den entsprechenden Besitzwillen des Mieters indiziert). In dem Verlassen der Mieträume und Zurücklassen der Schlüssel liegt bloße Besitzaufgabe, noch keine Rückgabe.

Die Rückgabepflicht des Mieters beschränkt sich auf die Besitzverschaffung (unabhängig vom Zustand des Mietobjektes). Der Vermieter kann daher die Übernahme des Mietobjektes nicht deshalb ablehnen, da sich die Mieträume in nicht vertragsgemäßem Zustand befinden (z.B. keine vollständige Räumung, keine Beseitigung von Beschädigungen, keine Durchführung von Schönheitsreparaturen). Ansonsten gerät er in Annahmeverzug.

Die Mieträume und die Schlüssel sind an Ort und Stelle zurückzugeben mit der Folge, dass der Vermieter an der Rückübertragung des Besitzes zur Vermeidung von Annahmeverzug mitzuwirken hat.

Tipp: Aus der Sicht beider Parteien empfiehlt sich eine formelle Übergabeverhandlung unter Erstellung eines entsprechenden Protokolls.

Dem Mieter steht gegenüber diesem Räumungsanspruch grundsätzlich kein Zurückbehaltungsrecht zu - vgl. §§ 570, 578 BGB.

b) Fälligkeit

Der Rückgabeanspruch wird unmittelbar nach der Beendigung des Mietverhältnisses fällig. Der Mieter braucht folglich nicht am letzten Tag der Mietzeit zu räumen, sondern erst am darauf folgenden Tag (§ 193 BGB gilt). Bei einer vorzeitigen Räumung bleibt die Mietzinszahlungsverpflichtung nach § 537 Abs. 1 BGB bestehen.

Der Mieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, vor Ablauf der Mietzeit mitzuteilen, ob er fristgemäß räumen werde, insbesondere, ob er eine Kündigung anerkenne.

c) Gläubiger- und Schuldnerstellung

Grundsätzlich ist der Vermieter Gläubiger des Rückgabeanspruchs, der Mieter Schuldner (§ 546 Abs. 1 BGB) und darüber hinaus jeder, dem der Mieter den Besitz an der Mietsache überlassen hat (§ 546 Abs. 2 BGB).

Die Haftung eines Mitmieters besteht fort, auch wenn dieser ausgezogen ist, sofern nicht feststeht oder unstreitig ist, dass dem Mieter die Erfüllung nicht (mehr) möglich ist. In diesem Fall bleibt der Mieter aber noch Schuldner sogenannter Sekundäransprüche im Rahmen des Abwicklungsverhältnisses (z.B. Zahlung von Nutzungsentschädigung, Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe) - umstritten.

Im Falle der Untervermietung steht dem Vermieter gem. § 546 Abs. 2 BGB gegenüber dem Dritten, dem der Mieter den selbständigen Gebrauch am Mietobjekt überlassen hat, nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Herausgabeanspruch unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Es muss ein wirksames Hauptmietverhältnis zustande gekommen sein.
- Der Mieter muss dem Dritten den Gebrauch überlassen haben (auch ggf. aufgrund eines unwirksamen Rechtsverhältnisses).
- Das Hauptmietverhältnis muss rechtlich (nicht tatsächlich) beendet sein. Ist auch das Untermietverhältnis beendet, so kann der Mieter vom Untermieter Herausgabe unmittelbar an den Vermieter verlangen.

- Der Dritte muss (Fälligkeitsvoraussetzung) vom Vermieter zur Räumung aufgefordert worden sein.

Mieter und Dritter sind bezüglich des Herausgabeanspruches Gesamtschuldner. Der Dritte kann sich folglich auf alle Einwendungen berufen, die sich aus dem Hauptmietverhältnis zu Gunsten des Mieters ergeben, grundsätzlich aber nicht auf die diesem zustehenden gesetzlichen Schutzrechte (§§ 573 ff. BGB - zu den Besonderheiten bei der gewerblichen Zwischenvermietung/Bauherrenmodell vgl. sogleich den nachstehenden Exkurs unter 2.).

Der Vermieter kann aus einem Räumungstitel gegen den Mieter nicht gegenüber dem Dritten vollstrecken, sondern bedarf eines Vollstreckungstitels auch gegen diesen.

Gerät der Dritte mit der Herausgabe in Verzug, so schuldet er dem Vermieter keinen Schadensersatz (nur Ansprüche aus §§ 987, 990 BGB), dem Vermieter steht gegenüber dem Dritten auch kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB zu, ebenso wenig Ansprüche auf Herausgabe der Nutzungsvorteile nach § 812 BGB (Untermietverhältnis war Rechtsgrund; im Übrigen fehlt es an der Unmittelbarkeit der Vermögensverschiebung). Der Vermieter kann sich daher nur an seinen Vertragspartner, den (Haupt-)Mieter, wenden.

Rechtsprechung

Wann ist die Mietsache zurückgegeben?

LG Krefeld, Beschl. v. **27.12.2018** - 2 T 27/18

Bei unangekündigter Schlüsselübersendung erhält der Vermieter mit Schlüsselzugang Besitz an der Mietsache. Die Mietsache ist aber erst dann zurückgegeben gem. § 546 Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter hiervon Kenntnis hat; ein Kennenmüssen reicht nicht aus.

Der Fall: Zwischen den Parteien besteht ein Wohnraummietvertrag. Nach Beendigung des Mietverhältnisses erhebt der Vermieter Räumungsklage. Der Mieter behauptet im Prozesskostenhilfverfahren, das Mietobjekt schon einige Wochen vor Ablauf der Kündigungsfrist geräumt und die Schlüssel mit einer Bezeichnung der Wohnung und mit der Angabe seines Namens in einen Briefkasten des Vermieters geworfen zu haben. Der Vermieter bestreitet dies. Der Prozesskostenhilfeantrag wird abgelehnt. Hiergegen wendet sich der Mieter mit der Beschwerde.

Die Entscheidung: Die Beschwerde ist unbegründet. Die Erfüllung der Rückgabepflicht gem. § 546 BGB konnte nicht bewiesen werden. Zwar sei mit einer kommentarlosen Übersendung der Wohnungsschlüssel eine konkludente Besitzaufgabe des Mieters verbunden, wenn sich aus den Umständen gegenteilige Anhaltspunkte nicht ergeben. Auch könne zu Gunsten des Mieters in einem solchen Fall unterstellt werden, dass mit dem Zugang der Schlüssel der Besitz am Mietobjekt wieder auf den Vermieter übergehe. Der Vermieter verfüge nämlich selbst dann über den hierfür notwendigen Besitzwillen, wenn er vom Zugang der Schlüssel entsprechend seiner Behauptung nichts gewusst habe. Der natürliche Besitzwille beziehe sich

nämlich auf alle in seinem Herrschaftsbereich befindlichen eigenen Gegenstände, ohne dass ein konkretes Bewusstsein hinsichtlich jedes einzelnen Gegenstands (hier der Wohnung) vorhanden sein müsse. Ohne die Annahme eines solchen Besitzwillens würde vorliegend nach der Besitzaufgabe durch den Mieter ein besitzloser Zustand entstehen, der den Interessen des Vermieters nicht entspreche. Selbst wenn man aber diese Anforderungen an den Besitzwillen des Vermieters im Fall der aufgedrängten Schlüsselübergabe genügen lasse und nicht strengere Maßstäbe anlege, so hätte der Mieter seiner Rückgabepflicht dennoch nicht genügt. Denn die Besitzverschaffung sei zwar notwendige, in den Fällen der Schlüsselaufdrängung aber nicht hinreichende Voraussetzung für die Rückgabe. Ziel der Rückgabe sei die Erlangung der freien Verfügungsgewalt über das Mietobjekt, die ohne entsprechende Kenntnis von der Erlangung dieser Verfügungsgewalt nicht gegeben sei. Ein bloßes Kennenmüssen reiche für die Wiedererlangung der freien Verfügungsgewalt jedenfalls in den Fällen der vorzeitigen unangekündigten Rückgabe nicht aus, da der Vermieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht mit der Notwendigkeit der Wahrung seiner Rechte rechnen müsse. Würde man ein Kennenmüssen ausreichen lassen, würde man dem Vermieter in einer Situation Sorgfaltspflichten auferlegen, in der er sich auf eine Rückgabe der Mietsache durch Schlüsselübersendung nicht vorbereiten konnte. Bei einer Besitzverschaffung "vor Ort" unter Anwesenheit von Mieter und Vermieter seien Irrtümer ausgeschlossen. Wähle der Mieter ohne Absprache eine weniger sichere Art der Rückgabe, trage er das Risiko des Misslingens, insbesondere das (zeitlich auf wenige Tage beschränkte) Risiko, dass der Rückgabeakt unbemerkt bleibe. Im Zweifel habe der Mieter aber auch zu beweisen, dass der Schlüssel nicht nur durch Einlegen in den Briefkasten in den Machtbereich des Vermieters gelangt sei, sondern die zuständige Person dies auch bemerkt und den Schlüssel der fraglichen Wohnung zugeordnet habe, um die Rückgabe erkennen zu können.

Amerkung: **BGH**, Urt. v. **23.10.2013** - VIII ZR 402/12 - www.bundesgerichtshof.de

Die kurze Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters beginnt nicht zu laufen, solange dieser keine Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters hat. Übergibt der Mieter die Schlüssel an einen Besitzdiener (hier: Hauswart), so muss sich der Vermieter dessen Kenntnis nur zurechnen lassen, wenn dieser im konkreten Fall damit beauftragt war, die Schlüssel zum Zweck der Wohnungsübergabe entgegenzunehmen

2. Exkurs: Besonderheiten bei der gewerblichen Zwischenvermietung - § 565 BGB

Hier sind zwei Rechtsverhältnisse zu unterscheiden:

Das Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Zwischenmieter (Zweck: Weitervermietung), das als gewerbliches Mietverhältnis zu qualifizieren ist, wohingegen der Zwischenmieter mit dem Wohnraumnutzer ein Wohnraummietverhältnis begründet. Der Bestands- und Kündigungsschutz der §§ 573 ff. BGB stehen daher dem Wohnungsnutzer nur gegenüber dem Zwischenmieter zu. Wird das gewerbliche Hauptmietverhältnis beendet, könnte der Vermieter vom Wohnungsnutzer gem. § 546 Abs. 2 BGB Räumung und Herausgabe verlangen und dieser bliebe lediglich auf Schadensersatzansprüche gegenüber seinem Vertragspartner, dem Zwischenmieter, verwiesen.

Um diese als unbillig empfundene Konsequenz zu vermeiden, hat der BGH bereits 1982 dem Wohnungsnutzer die Möglichkeit gegeben, den ihm gegenüber dem Zwischenmieter zustehenden Kündigungsschutz als Rechtsmissbrauchseinwand dem Herausgabeanspruch des Vermieters mit Erfolg entgegenzuhalten, es sei denn, ihm war bei Abschluss des Untermietvertrages bekannt, dass sein Vermieter nicht Wohnungseigentümer ist. In der Literatur wurde diese Begründung ersetzt durch Analogien zu § 185 Abs. 1 BGB oder § 566 BGB bzw. durch eine analoge Anwendung des Wohnraumkündigungsschutzrechtes aus Umgehungsgesichtspunkten. Das Ergebnis wurde aber immer noch als unzureichend empfunden.

Mit Rechtsentscheid vom 20.03.1991 hat der BGH dann den Schutz des Endmieters unter teilweiser Aufgabe seiner vorzitierten Rechtsprechung geringfügig erweitert: danach entfällt der Kündigungsschutz des Endmieters gegenüber dem Vermieter nur, wenn ihm bei Abschluss des Untermietvertrages nicht nur bekannt war, dass sein Vermieter nicht Eigentümer der Mietsache ist, sondern er musste auch noch wissen, dass er deshalb gegenüber dem Eigentümer keinen Wohnraumkündigungsschutz genießt (vgl. § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Die Darlegungs- und Beweislast für die Kenntnis trifft den Eigentümer. Hiernach hängt der Kündigungsschutz des Wohnraumendnutzers allein von dessen Kenntnis seiner schlechten Rechtsposition ab.

Nur drei Monate später, am 11.06.1991, hat das Bundesverfassungsgericht mit diesen Rechtsentscheiden des BGH gebrochen: Nach seiner Meinung müssen Mieter, die eine Wohnung von einem gewerblichen Zwischenvermieter mieten, im Ergebnis den gleichen sozialen Kündigungsschutz genießen wie Mieter, die ihren Vertrag direkt mit dem Eigentümer abschließen - andernfalls Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG. Danach ist nunmehr der Herausgabeanspruch des Eigentümer- Vermieters grundsätzlich an die Schutzrechte gebunden, die dem Endmieter gegenüber dem Zwischenmieter zustehen. Anders dann, wenn die Räume nicht zur gewerblichen Weitervermietung zu Wohnzwecken überlassen waren, außer dadurch würde gegen das Verbot der Zweckentfremdung verstoßen.

Die Beendigung des Hauptmietverhältnisses alleine ist dabei kein berechtigtes Interesse i.S.v. § 573 Abs. 1 BGB, sofern nicht noch weitere Umstände hinzutreten.

Beachte: Diese Entscheidungen betrafen immer den Fall, dass die Untervermietung an einen Wohnraumendnutzer im Interesse des Vermieters liegt. Mietet demgegenüber der Hauptmieter Wohnungen, um sie im eigenen Interesse unterzuvermieten, so dürften die vorstehend aufskizzierten Rechtsfolgen nicht zum Tragen kommen (Stichwort: Hafenstraße in

Hamburg).

Auf der Grundlage der Entscheidung des BVerfG wurde § 565 BGB in das BGB aufgenommen, ohne dass dadurch allerdings die vorstehende Problematik geklärt worden wäre.

Rechtsprechung

Wann liegen die Voraussetzungen für eine – ggf. auch analoge – Anwendung des § 565 BGB, gewerbliche Weitervermietung, vor? - 1

BGH, Urt. v. **20.01.2016** – VIII ZR 311/14 - www.bundesgerichtshof.de

Eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter - nach dem Zweck des mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages - die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll (Bestätigung und Fortführung des Senatsurt. v. 03.07.1996 - VIII ZR 278/95).

Hieran fehlt es, wenn der Eigentümer mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht. Bei einem derartigen Handeln des Zwischenmieters im Interesse der Endmieter kommt eine analoge Anwendung der Vorschrift schon deshalb nicht in Betracht, weil es an einer der gewerblichen Weitervermietung vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten fehlt.

Der Fall: Die Kläger sind Rechtsnachfolger ihrer Mutter als Eigentümer eines mit einem großen Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Berlin (Stadtteil Prenzlauer Berg), das während des NS-Regimes enteignet worden war. Das Haus, in dem seit der Enteignung weder Instandhaltungs- noch Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden waren, wurde nach der Wiedervereinigung an die Mutter der Kläger zurückübertragen. Diese hatte zuvor mit der aus den damaligen Nutzern der Wohnungen bestehenden Selbsthilfegenossenschaft einen Vertrag über die Nutzung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes geschlossen. Gemäß diesem Vertrag sollte die Genossenschaft mit Hilfe öffentlicher Fördergelder umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vornehmen und für die Vertragsdauer von 20 Jahre berechtigt sein, Mietverträge mit ihren Mitgliedern - den bisherigen Nutzern der Wohnungen - abzuschließen. Das von der Genossenschaft an die Mutter der Kläger zu zahlende Nutzungsentgelt betrug 1,50 DM je qm. Weiter sah der Vertrag die Berechtigung der Genossenschaft vor, nach Ablauf der Vertragsdauer von 20 Jahren die bisherigen Nutzer der Wohnungen als Mieter für die jeweils eigengenutzte Wohnung zu benennen. Dabei sollte der Eigentümer des Hauses verpflichtet sein, mit diesen Nutzern Mietverträge nach üblichem Standardformular unter Vereinbarung der ortsüblichen Vergleichsmiete abzuschließen.

In der Folgezeit führte die Genossenschaft die Sanierung des Gebäudes mit einem Aufwand von rund vier Millionen DM durch, wobei ein Betrag von rund 375.000 DM auf Eigenleistungen entfiel und im Übrigen öffentliche Fördergelder verwendet wurden. Anschließend vermietete sie die Wohnungen an ihre Mitglieder zu Mieten zwischen 1,80 bis 2,86 € je qm. Die Nettokaltmieten für die zwischen 53 und 159 qm großen Wohnungen liegen dementsprechend zwischen 124 und 286 €.

Nach Ablauf der zwanzigjährigen Nutzungszeit im Jahre 2013 kam es zwischen den Klägern und den Beklagten zu Meinungsverschiedenheiten darüber, ob die Kläger nach § 565 BGB in die zwischen der Genossenschaft und den Beklagten abgeschlossenen Mietverträge als

Vermieter eingetreten sind. Die Beklagten meinen, dies sei der Fall und sie hätten daher an die Kläger lediglich die vorstehend genannte bisherige Miethöhe zu zahlen; eine Mieterhöhung sei nur in den Grenzen des § 558 BGB auf der Grundlage des bisherigen Mietniveaus möglich. Ein vorprozessualer Schriftwechsel der Parteien über einen etwaigen Neuabschluss von Mietverträgen blieb ohne Erfolg.

Die Klage, mit der die Kläger die Feststellung begehren, dass zwischen ihnen und den Beklagten keine Mietverträge über die jeweilige Wohnung bestehen, blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg.

Die Entscheidung: Der BGH hat entschieden, dass die Kläger nicht gemäß § 565 BGB in die zwischen der Genossenschaft und den Beklagten abgeschlossenen Mietverträge eingetreten sind.

§ 565 BGB regelt den Fall, dass der Mieter (hier: die Genossenschaft) nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten (hier: den Beklagten) zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordnet insoweit an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrages in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintritt.

Der Senat hat entschieden, dass die Voraussetzungen für einen solchen Eintritt der Kläger als Vermieter hier nicht gegeben sind. Denn bei der im Hauptmietvertrag vorgesehenen Weitervermietung an die Mitglieder der als Zwischenmieterin handelnden Selbsthilfegenossenschaft handelt es sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht um eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 BGB. Der Regelungszweck dieser Vorschrift zielt nicht darauf ab, den Schutz des Mieters generell auf Fälle einer Weitervermietung durch den Hauptmieter auszudehnen, sondern nur auf bestimmte Sachverhalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass der Eigentümer im eigenen Interesse und zum Zwecke des Anbietens der Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu üblichen Bedingungen einen Zwischenmieter einschaltet, der mit der Weitervermietung wiederum eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. In einem solchen Fall stellt § 565 BGB den Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages so, als hätte er die Wohnung direkt vom Vermieter angemietet und gewährt ihm damit insbesondere auch den sozialen Kündigungsschutz.

Eine grundlegend andere Interessenlage besteht hingegen, wenn - wie in dem vom Senat heute entschiedenen Fall - der Vertragszweck des Hauptmietvertrages nicht die gewerbliche Weitervermietung ist, sondern der Zwischenmieter mit der Weitervermietung gemeinnützige, karitative oder ähnliche Zwecke - wie hier in Gestalt der Wahrnehmung der Interessen der eigenen Mitglieder (der Bewohner des Gebäudes) durch die aus ihnen bestehende Selbsthilfegenossenschaft - verfolgt. Denn die Zwischenvermietung erfolgt dann vor allem im Interesse des Endmieters. Da der Zwischenmieter in diesem Fall die Interessen des Endmieters in der Regel bereits bei der Gestaltung des Hauptmietvertrags wahrnimmt, besteht nicht die Notwendigkeit, den Mieter darüber hinaus bei Beendigung des Hauptmietvertrages zusätzlich dadurch zu schützen, dass der Eigentümers gemäß § 565 BGB als Vermieter in den Mietvertrag eintritt. Vielmehr sind derartige Fälle aufgrund des engen Verhältnisses zwischen dem Endmieter und dem Zwischenmieter eher mit der klassischen Untermiete zu vergleichen, in denen der Untermieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages ebenfalls keinen Kündigungsschutz genießt.

Im vorliegenden Fall diene die Weitervermietung nicht der Gewinnerzielung oder sonst einem eigenen wirtschaftlichen Interesse der Genossenschaft, sondern vielmehr dem Interesse ihrer Mitglieder - der Bewohner des Gebäudes - und der Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, das zwischen den Interessen der Eigentümer und der bisherigen Nutzer einen Ausgleich unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördergelder herbeiführen sollte. Hierbei hat die Genossenschaft bei Abschluss des Hauptmietvertrages die Interessen ihrer

Mitglieder, nämlich der Beklagten als Endmieter, wahrgenommen. Sie hat dafür gesorgt, dass der Wohnraum den bisherigen Nutzern erhalten blieb und diese in der besonderen Situation nach der Wiedervereinigung Mietverträge zu einer ungewöhnlich niedrigen Miete erhielten. Zugleich hat sie in dem von ihr abgeschlossenen Hauptmietvertrag Vorsorge dafür getroffen, dass die bisherigen Nutzer auch nach Beendigung des Hauptmietvertrages zu angemessenen Bedingungen in den Wohnungen bleiben konnten.

Bei dieser Sachlage kommt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts weder eine direkte Anwendung des § 565 BGB noch eine analoge Anwendung dieser Vorschrift in Betracht. Da es keiner weiteren Feststellungen bedurfte, hat der Senat unter Aufhebung des Urteils des Berufungsgerichts in der Sache selbst entschieden und die mit der Klage erstrebte Feststellung getroffen, dass zwischen den Parteien mietvertragliche Beziehungen nicht bestehen.

Wann liegen die Voraussetzungen für eine – ggf. auch analoge – Anwendung des § 565 BGB, gewerbliche Weitervermietung, vor? - 2

BGH, Urt. v. **17.01.2018** – VIII ZR 241/16 - www.bundesgerichtshof.de

Eine gewerbliche Weitervermietung, die eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete und mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit voraussetzt, liegt auch dann vor, wenn der Zwischenvermieter die von ihm angemieteten Wohnungen an die Arbeitnehmer seines Gewerbebetriebs weitervermieten will, um diese an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine Werkwohnungen anbieten können; eine Gewinnerzielungsabsicht aus der Vermietung selbst ist nicht erforderlich. § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB ist in diesen Fällen (unmittelbar) anwendbar.

Der Fall: Die P-AG vermietete im Jahr 1965 eine Wohnung in Frankfurt am Main an die M-AG, die diese (wie in zahlreichen anderen Fällen) als Werkwohnung an einen ihrer Arbeitnehmer, den Beklagten zu 2, und dessen Ehefrau, die Beklagte zu 3, weitervermietete. Die Konditionen des Haupt- und des Untermietvertrages waren jeweils gleich und entsprachen den marktüblichen Bedingungen. Auch Miet- und Betriebskostenerhöhungen wurden in beiden Verträgen in gleicher Weise geltend gemacht. Der Beklagte zu 2 war aufgrund eines Sozialplans der M-AG berechtigt, nach Beendigung seines Arbeitsverhältnisses im Jahr 1994 die Wohnung weiterhin als Pensionär zu bewohnen.

Der Kläger ist Rechtsnachfolger der P-AG (auf Vermieterseite). Er kündigte gegenüber der Beklagten zu 1 als Rechtsnachfolgerin der M-AG (auf Mieterseite) den Hauptmietvertrag zum 30.06.2015 und forderte die Beklagten zu 2 und 3 zur entsprechenden Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.

Das Landgericht hat die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage abgewiesen und auf die Widerklage festgestellt, dass der Kläger mit Wirkung ab 01.07.2015 statt der Beklagten zu 1 in den Mietvertrag mit den Beklagten zu 2 und 3 eingetreten sei. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts ist das Untermietverhältnis infolge der Kündigung des Hauptmietverhältnisses in entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Kläger als Vermieter übergegangen, da mangels Gewinnerzielungsabsicht der M-AG zwar keine "gewerbliche" Weitervermietung vorliege die Interessenlage aber hinreichend vergleichbar sei.

Mit seiner vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgte der Kläger sein auf Stattgabe der Klage und Abweisung der Widerklage gerichtetes Begehren weiter.

Die Entscheidung: Der BGH hat entschieden, dass eine gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne von § 565 BGB auch dann gegeben sein kann, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung der Wohnung selbst keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt, sondern sie als Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern als Werkswohnung zur Verfügung stellt und hierdurch eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt.

Die Bestimmung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB regelt den Fall, dass ein Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordnet insoweit an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrags in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintritt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass bei einer Weitervermietung aus lediglich wirtschaftlichen Interessen dem Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages derselbe soziale Kündigungsschutz zur Verfügung steht, den er bei direkter Anmietung gehabt hätte. Eine "gewerbliche" Weitervermietung im Sinne von § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt dabei eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete, mit Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit des Zwischenmieters voraus.

Diese Voraussetzungen sind im Streitfall durch die Weitervermietung der in großem Umfang angemieteten Wohnungen als Werkswohnungen an die Arbeitnehmer der M-AG erfüllt. Zwar hatte die M-AG seinerzeit die von ihr angemieteten Wohnungen - anders als bei der gewerblichen Zwischenvermietung im klassischen Sinne - nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung (unmittelbar aus der Weitervermietung selbst) an ihre Arbeitnehmer weitervermietet. Aber auch ein Arbeitgeber, der Wohnungen an seine Arbeitnehmer weitervermietet, verfolgt hiermit (zumindest auch) eigene wirtschaftliche Interessen. Diese sind in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkswohnungen anbieten können. Dies gilt umso mehr, wenn Wohnraum zu tragbaren Bedingungen für Mieter in einem Ballungsgebiet - wie hier Frankfurt am Main - nicht ohne weiteres zu finden ist. Dieses Verständnis einer "gewerblichen" Weitervermietung steht auch im Einklang mit der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG).

Im Ergebnis hat der Bundesgerichtshof in diesem Fall eine direkte Anwendbarkeit des § 565 BGB bejaht, so dass es auf die vom Oberlandesgericht angenommene Analogie nicht ankam. Die Revision blieb somit ohne Erfolg.

II. Vermieteransprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe

In einem derartigen Fall regelt § 546 a BGB das dadurch entstehende Abwicklungsverhältnis zwischen den früheren Mietparteien:

- Erhält der Vermieter das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht oder nicht ordnungsgemäß zurück, so steht ihm neben dem Räumungsanspruch des § 546 Abs. 1 BGB ein Schadensersatzanspruch nach den allgemeinen Vorschriften zu (aus Verzug, positiver Vertragsverletzung, Bereicherung). In diesem Fall ist darauf abzustellen, was der Vermieter nicht erhalten hat, aber hätte erhalten können.

- Hält der Mieter dem Vermieter das Mietobjekt darüber hinaus vor, so steht dem Vermieter auch ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung als Ersatz eines Mindestschadens zu; er wird so gestellt, als bestünde das Mietverhältnis fort. Hierfür kommt es nicht darauf an, was der Vermieter nicht erhalten hat, sondern allein maßgebend ist, was der Mieter noch hat: den Besitz.

Im Falle der Vorenthaltung sind Schadensersatzansprüche nach den allgemeinen Vorschriften nicht ausgeschlossen (vgl. §§ 546 a Abs. 2, 571 BGB).

1. Vorenthaltung des Mietobjektes

a) Begriff / Voraussetzungen

- Zwischen den Parteien muss ein Mietverhältnis bestanden haben, das, gleichgültig aus welchem Grund, beendet ist.
- Der Mieter muss noch Besitz am Mietobjekt haben (unabhängig davon, ob er dieses noch benutzt). Es kommt allein auf seinen Herrschaftswillen an, etwa nicht zurückgegebene Schlüssel oder nicht vollständige Räumung des Objektes sind insoweit lediglich Indizien. Die Rückgabe in vertragswidrigem Zustand ist, wie dargelegt, keine Vorenthaltung.
- Der Mieter enthält auch vor, solange er mittelbarer Besitzer ist, mithin die Sache einem Dritten überlassen hat, der sie nicht zurückgibt (anders, wenn der Dritte entweder den unmittelbaren Besitz aufgegeben hat - § 856 BGB, oder nicht mehr für den Mieter den Besitz mitteln will und dies auch nach außen bekundet hat).
- Der Vermieter muss den Willen haben, das Mietobjekt zurückzuerhalten. Hieran fehlt es z.B., wenn der Vermieter das Mietverhältnis für fortbestehend hält oder mit der Rücknahme in Annahmeverzug gerät, wenn er die Sache wegen ihres schlechten Zustands nicht zurücknimmt u.a.

b) Rechtsverhältnis während der Vorenthaltung

- Die Gebrauchspflicht des Vermieters ist eingeschränkt auf Eingriffsverbote zur Wahrung des Besitzstandes des Mieters, die sich allerdings auch auf gemeinschaftlich genutzte Zugänge, Räume und Anlagen beziehen (die Pflicht, die Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen zu gewähren, entfällt - str.). Weiterhin ist die Versorgung mit

Energie, Wasser und Heizung sicherzustellen und die allg. Verkehrssicherungspflicht muss eingehalten werden.

- Den Mieter treffen weiterhin die vertraglich übernommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen (z.B. kleinere Reparaturen, Gartenpflege, Treppenreinigung); ihn treffen nach wie vor Obhuts- und Duldungsverpflichtungen.

2. Nutzungsentschädigung

Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB soll den Schaden des Vermieters abdecken, dass nicht er, sondern der Mieter das Objekt in Besitz hat. Der Ersatz weiteren Schadens, der ihm aus Anlass der Vorenthaltung entsteht - z.B. Mietausfall - wird hiervon nicht berührt (vgl. §§ 546 a Abs. 2, 571 BGB - hierzu sogleich näher nachstehend unter Ziff. 3).

Achtung:

Der Vermieter kann die Nutzungsentschädigung in diesem Fall der Nichterfüllung der Rückgabepflicht des Mieters auch dann beanspruchen, wenn die Mietsache bei fristgerechter Rückgabe leer gestanden hätte. Anders im Fall der Schlechterfüllung der Rückgabeverpflichtung, wenn das Mietobjekt also an den Vermieter zwar zurückgegeben wird, nicht aber in vertragsgemäßem Zustand. Dann kann der Vermieter nur dann Mietausfall verlangen, wenn er nachweisen kann, dass ein Nachmieter das Objekt angemietet hätte, wenn es sich in vertragsgemäßem Zustand befunden hätte.

Tipp:

Der Einfachheit halber sollte der Vermieter zugleich mit der Räumungsklage nicht nur die rückständigen Mieten bzw. die rückständige Nutzungsentschädigung, sondern auch die künftig bis zur Herausgabe fällige Nutzungsentschädigung mit einklagen. Die Voraussetzungen der §§ 258, 259 ZPO liegen – so auch der BGH – bei schon eingetretener Zahlungsunfähigkeit des Mieters (Rückstand von mehreren Monatsmieten) vor.

a) Bisherige Vertragsmiete

Die Nutzungsentschädigung bestimmt sich grundsätzlich nach dem zuletzt vereinbarten Mietzins einschließlich etwaiger geldwerter Nebenleistungen: Entgeltstruktur, Höhe, Fälligkeit.

Auch vertraglich vereinbarte Erhöhungsmöglichkeiten (z.B. Staffelmiete, Wertsicherungsklauseln) können vom Vermieter geltend gemacht werden.

b) Ortsübliche Marktmiete

Der Vermieter kann aber darüber hinaus statt des bisherigen Mietzinses die aktuell ortsübliche Marktmiete verlangen.

Eine Form hierfür ist nicht vorgeschrieben; der Vermieter ist allerdings gehalten, sein Verlangen insoweit zu begründen, dass der Mieter sehen kann, dass statt der vertraglichen Miete nunmehr die ortsübliche Miete als Nutzungsentschädigung gefordert wird. Die Förmlichkeiten der §§ 558 ff. BGB, insbesondere die Kappungsgrenze, sind nicht zu beachten. Der dortige Vergleichsmietenbegriff kann aber herangezogen werden (str.; andere verneinen die Beschränkung auf Mieten, die in den letzten drei Jahren vereinbart worden sind).

c) Auswirkungen von Mängeln

War das Mietobjekt bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses mangelhaft, so wirkt die kraft Gesetzes eintretende Minderung fort, solange der Mangel nicht behoben ist. Ist der Mangel erst nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetreten, so entfallen die Rechte des Mieters gemäß § 536 BGB, da der Vermieter die Gebrauchsgewähr nicht mehr schuldet (str.).

3. Schadensersatz

Vom Umfang her ist der Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter infolge der Vorenthaltung entstanden ist, neben der Nutzungsentschädigung (§ 546 a Abs. 2 BGB). Beachte aber § 571 BGB (s. Teil B unter 5.).

- Schadensersatz wegen Mietausfalls: Dies setzt voraus, dass der Mieter einen Mietnachfolger für den fraglichen Zeitraum gehabt hätte, der bereit gewesen wäre, den höheren Mietzins für die gleiche Vermieterleistung zu akzeptieren.
- Schadensersatz wegen Verzögerung von Ausbauarbeiten, die jetzt ggf. nur mit höheren Kosten ausgeführt werden können.
- Einnahmefall wegen beabsichtigter Eigennutzung.

- Schadensersatzverpflichtung gegenüber einem Nachmieter wegen nicht rechtzeitiger Übergabe.

Vertragsgemäße Änderungen oder Verschlechterungen werden demgegenüber durch die Nutzungsentschädigung abgegolten.

Rechtsprechung

Voraussetzungen eines Nutzungsentschädigungsanspruchs

BGH, Urt. v. **12.07.2017** - VIII ZR 214/16 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 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 (Anschluss an BGH, Urt. v. 05.10.2005 - VIII ZR 57/05).

2.

An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er - trotz Kündigung des Mieters - von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (Anschluss an BGH, Urt. v. 02.11.2005 - XII ZR 233/03 - Rz. 25).

3.

In diesen Fällen kommt ein bereicherungsrechtlicher Nutzungsersatzanspruch in Betracht, der aber voraussetzt, dass der Mieter die Wohnung auch genutzt hat.

4.

Ein bereicherungsrechtlicher Nutzungsersatzanspruch des Vermieters wird weder durch § 546a BGB ausgeschlossen noch durch die §§ 987 ff. BGB verdrängt (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 10.11.1965 - VIII ZR 12/64 - zu § 557 BGB a.F.).

Der Fall: Ein Mann (Mieter) mietet eine Wohnung, die er mit seiner Ehefrau bezieht. Gemäß Ziff. II des Mietvertrags beträgt die Mietdauer 24 Monate und verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn nicht vom Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Mietzeit erklärt wird, dass das Mietverhältnis nicht fortgesetzt werde. Im Rahmen der Scheidung zieht der Mieter aus der Wohnung aus, die Ehefrau bleibt dort wohnen. Nachdem er mehrere Jahre die Miete gezahlt hat, kündigt der Mieter am 25.05.2014 zum 31.08.2014 den Mietvertrag. Der Vermieter hält diese "alleinige Kündigung" für unwirksam und verlangt vom Mieter weiter Mietzahlung. Dieser gibt das Landgericht gestützt auf § 546a BGB statt.

Die Entscheidung: Diese Entscheidung hebt der BGH auf. Die alleinige Kündigung hat den Mietvertrag beendet, da die Ehefrau nicht Mieterin ist. Der Mieter ist durch Ziff. II des Mietvertrags auch nicht auf eine Kündigung zum jeweiligen Jahresende beschränkt, weil die Klausel sich zum Kündigungsrecht des Mieters nicht verhält, für das daher das Gesetz gilt. Ein Anspruch aus § 546a BGB scheidet aber aus. Zwar hat der Mieter die Wohnung nicht zurückgegeben; eine etwaige subjektive Unmöglichkeit steht dem nicht entgegen. Es fehlt aber am notwendigen Rücknahmewillen des Vermieters (s. Leitsatz 1). Zu §§ 812 ff. BGB führt der BGH aus, der (ehemalige) Mieter schulde nur dann eine Nutzungsentschädigung nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung, wenn er die Wohnung auch genutzt hat

und deshalb um den gezogenen Nutzungswert bereichert ist. Der bloße Besitz an der Wohnung reicht nicht aus. Der BGH verweist den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück, damit dies aufklären kann, ob der ehemalige Mieter durch die Überlassung an seine geschiedene Ehefrau Einkünfte erzielt oder Aufwendungen (z. B. Unterhalt) erspart hat.

Berührt die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts den Anspruch auf Nutzungsentschädigung?

KG, Urt. v. **18.07.2016** – 8 U 234/14

1.

Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht an den Vermieter heraus, steht es einem Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB nicht entgegen, dass er sein Vermieterpfandrecht ausgeübt hat.

2.

Der Mieter kann sich nach Treu und Glauben nicht auf eine vertragliche Regelung berufen, dass er bei Stellen eines Ersatzmieters aus dem Mietverhältnis zu entlassen ist, wenn er sich in einem Mietrückstand befindet, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Der Fall: Der Mieter von Gewerberäumen gerät mit der Mietzahlung in Verzug. Der Vermieter erklärt die fristlose Kündigung und macht sein Vermieterpfandrecht geltend. Der Mieter räumt die Mieträume nicht und gibt sie auch nicht heraus. Der Vermieter erwirkt ein Räumungs- und Herausgabeurteil. Der Vermieter gewährt eine Frist zur Herausgabe der Mieträume. Für den Zeitraum bis zur Herausgabe verlangt der Vermieter Nutzungsentschädigung. Der Mieter leistet keine Zahlung und beruft sich im Wesentlichen darauf, dass er dem Vermieter die Mietsache nicht vorenthalte. Der Vermieter habe das Vermieterpfandrecht geltend gemacht, der Mieter dürfe daher die Mietsache nicht räumen. Der Vermieter erhebt Klage auf Zahlung der Nutzungsentschädigung.

Die Entscheidung: Die Klage hat ganz überwiegend Erfolg. Der Mieter kann mit der von ihm geleisteten Mietsicherheit aufrechnen. Im Übrigen bejaht das OLG den Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung. Es sei unbeachtlich, dass der Vermieter eine Räumungsfrist gesetzt habe. Das lasse den Rücknahmewillen unberührt. Das Geltendmachen des Vermieterpfandrechts stehe dem Anspruch auf Nutzungsentschädigung nicht entgegen. Hierdurch werde lediglich die vollständige Räumung verhindert, ändere aber nichts am Anspruch des Vermieters auf Herausgabe der Mietsache. Diesen Anspruch habe der Mieter nicht erfüllt, da er dem Vermieter nicht sämtliche Schlüssel zur Mietsache herausgegeben habe. Der Vermieter habe dem Mieter die Mietsache auch nicht dauerhaft entzogen. Schlösser seien nicht getauscht und der Zugang zum Objekt sei nicht mit körperlicher Gewalt unterbunden worden. Dem Anspruch auf Nutzungsentschädigung stehe schließlich auch nicht entgegen, dass der Vermieter der Übertragung des Mietvertrags auf einen Nachmieter nicht zugestimmt habe. Der Mieter sei mit der Mietzahlungspflicht, der Hauptzahlungspflicht, im Verzug gewesen. Eine so schwer wiegende Vertragsverletzung schließe aus, dass sich der Mieter auf eine mögliche vertragswidrige Weigerung des Vermieters berufen könne, den Nachmieter zuzulassen.

Vorenthaltung bei fehlender vollständiger Räumung und Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ohne Schlüsselrückgabe?

OLG Koblenz, Urt. v. **25.04.2018** - 5 U 1161/17

1.
Beruft sich der Vermieter auf sein Vermieterpfandrecht, scheidet ein Vorenthalten der Mietsache bei ungeräumter Rückgabe aus.
2.
Die vollständige Räumung der Mietsache ist nicht gegeben, wenn der Mieter zwar seine Sachen aus den Räumen entfernt (oder sie in diesen zurücklassen darf), die Schlüssel aber zurückbehält.
3.
Bis zur endgültigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts durch die Schlüsselübergabe ist der Mieter zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB verpflichtet.

Der Fall: Der Mieter einer Eisdiele kündigte das Mietverhältnis wegen des Verstoßes des Vermieters gegen den mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz zum 30.11.2016. Der Vermieter berief sich sodann auf sein Vermieterpfandrecht. Der Mieter verließ das Objekt und beließ diverse Geräte und Mobiliar in den Mietflächen. Die Schlüsselübergabe erfolgte dann erst am 20.04.2017. Der Vermieter verlangt für diese Zwischenzeit die Zahlung einer Nutzungsentschädigung vom Mieter.

Die Entscheidung: Der Mieter schuldet für die Zeit bis zum 20.04.2017 eine Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB. Vorliegend hat der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch das bloße Verlassen des Objekts noch nicht zurückgegeben. Vielmehr erfolgte eine Rückgabe erst im April 2017 mit der Schlüsselübergabe. Der Umstand, dass der Mieter das Objekt nicht vollständig geräumt, sondern vielmehr zahlreiche Ausstattungsgegenstände sowie das Mobiliar zurückgelassen hat, steht einer Rückgabe vorliegend nicht entgegen, da der Vermieter sein Vermieterpfandrecht ausgeübt hat. Die vollständige Räumung und Herausgabe der Mietsache ist jedoch dann nicht gegeben, wenn der Mieter zwar seine Sachen aus den Räumen entfernt oder sie wie vorliegend ausnahmsweise in den Flächen zurücklassen darf/muss, die Schlüssel aber noch zurückbehält. Für die Rückgabe von Mietflächen ist es erforderlich, sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel zur Ermöglichung der ungestörten Verfügung über die Mietsache durch den Vermieter zurückzugeben. Die Rückgabe der Mietflächen ist insofern erst am 20.04.2017 erfolgt, als der Mieter auch sämtliche zum Mietobjekt gehörende Schlüssel an der Vermieter zurück- bzw. herausgegeben hat. Bis zu diesem Zeitpunkt ist daher eine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB zu leisten.

Wie bemisst sich die Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB?

BGH, Urt. v. **18.01.2017** - VIII ZR 17/16 – www.bundesgerichtshof.de

1.
Räumt der Mieter nach Beendigung des Mietvertrags das Mietobjekt nicht, so hat er dem Vermieter Nutzungsentschädigung zu zahlen.
2.
Diese ist mindestens so hoch wie die zuletzt geschuldete Miete.

3.

Ist die aktuelle Marktmiete aber höher, so schuldet der Mieter diese.

4.

Unerheblich ist in der Wohnraummiete die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

5.

Der Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung entsteht nicht erst nach Abgabe einer darauf gerichteten Willenserklärung des Vermieters, sondern ohne vorherige Ankündigung schlicht durch die Vorenthaltung.

6.

Der Anspruch kann auch rückwirkend geltend gemacht werden.

Der Fall: Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung eine Entschädigung verlangen. Diese beläuft sich mindestens auf die bisher vereinbarte Miete. Alternativ kann der Vermieter aber auch "die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist". Umstritten ist in der Literatur, was damit für den Bereich der Wohnraummiete gemeint ist. Zum Teil wird darunter die ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB verstanden und zum Teil die aktuelle Markt- bzw. Neuvertragsmiete. Im konkreten Fall hatte der Mieter eines Einfamilienhauses in München nach wirksamer Beendigung des Mietvertrags aufgrund einer Eigenbedarfskündigung zum 30.10.2011 das Haus erst 17,5 Monate später geräumt an den Vermieter herausgegeben. Der Mieter hatte weiter die vereinbarte Miete gezahlt. Der Vermieter nahm nach der Räumung umfangreiche Umbauarbeiten vor. Die Klage des Vermieters auf Zahlung der Differenz zwischen der vereinbarten und der aktuellen Neuvertragsmiete hatte in beiden Tatsacheninstanzen Erfolg.

Die Entscheidung: Die Revision hiergegen bleibt erfolglos. Auch nach Ansicht des VIII. Senats kann der Vermieter wegen der Vorenthaltung der Mietsache als Nutzungsentschädigung nicht nur die von den bisherigen Mietern entrichtete vereinbarte Miete, sondern weitergehend auch die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete verlangen. Diese ist anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrags ortsüblichen Miete (Marktmiete), nicht hingegen nach Maßgabe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermitteln. Das leitet der Senat sowohl aus einer historischen Auslegung des Gesetzes wie auch aus einer systematischen und teleologischen Auslegung ab. Aus den Gesetzesmaterialien der Mietrechtsreform 2001 ergebe sich eine Beschränkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht. Auch die Tatsache, dass § 546a BGB im allgemeinen Teil des Mietrechts stehe, spreche dafür, dass der Gesetzgeber hier nicht die für bestehende Wohnraummietverhältnisse geltenden Beschränkungen gelten lassen wolle. Schließlich soll über die Verpflichtung zur Zahlung von Nutzungsentschädigung auch Druck auf den Mieter ausgeübt werden, seiner vertraglichen Verpflichtung zum Auszug auch nachzukommen.

<p style="text-align: center;">Welche Auswirkungen hat das Fehlen konkreter Vergleichsobjekte auf § 546a BGB?</p>
--

OLG Celle, Ur. v. 10.03.2016 – 2 U 128/15

1.

Die Höhe einer Nutzungsentschädigung richtet sich nach der am Markt aktuell für ein vergleichbares Mietobjekt tatsächlich erzielbaren Marktmiete.

2.

Die Bestimmung der Marktmiete muss durch konkrete Vergleichsobjekte erfolgen, nicht durch eine abstrakte Berechnung einer "angemessenen" oder "ortsüblichen" Miete.

3.

Fehlen Vergleichsobjekte, scheidet ein Nutzungsersatzanspruch aus.

Der Fall: Der Eigentümer eines Gewerbekomplexes vermietet eine über 1.000 qm große Fläche an den Betreiber einer Bowlingbahn. Nach der Beendigung des Mietvertrags weigert sich der Mieter, die Räume an den Vermieter zurückzugeben, und zahlt weiterhin die vertraglich vereinbarte Miete. Der Vermieter ist der Auffassung, dass er aufgrund der Beendigung des Mietvertrags nicht nur die im Vertrag vereinbarte Miete verlangen könne, sondern die ortsübliche Miete für vergleichbare Räume einfordern dürfe. Das Landgericht holt zur Frage der ortsüblichen Miete ein Sachverständigengutachten ein, welches die Miete anhand einer Vergleichsbetrachtung mit Büroräumen berechnet. Das Landgericht verurteilt den Mieter daraufhin zur Zahlung weitergehender Nutzungsentschädigung in Höhe von 27.036,80 Euro. Hiergegen legt der Mieter Berufung ein.

Die Entscheidung: Das OLG weist die Klage ab und betont, dass die Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB nicht mit der ortsüblichen Miete i.S.d. § 558 BGB zu verwechseln sei. Sinn und Zweck der Vorschrift des § 546a BGB sei es, den Vermieter davor zu schützen, dass er nur die vertraglich vereinbarte Miete erhalte, obwohl er bei einem fristgemäßen Auszug höhere Einnahmen erzielen könnte. Zugleich müsse verhindert werden, dass der Mieter nur deshalb eine fristgemäße Herausgabe der Räumlichkeiten unterlasse, um sich die höheren Kosten bei einer Neuvermietung zu ersparen. Hieraus folge zwingend, dass für die Höhe der Nutzungsentschädigung die erzielbare Marktmiete maßgeblich sei. Zur Ermittlung der Marktmiete müssten vergleichbare Objekte herangezogen werden. Diese müssten hinsichtlich Art, Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit tatsächlich mit der Mietsache vergleichbar sein. Ein Mietspiegel scheidet als Kriterium zur Bestimmung der Höhe der Nutzungsentschädigung aus, da dieser aus Bestandsmieten bestehe und damit keine verlässliche Aussage über die bei der Neuvermietung erzielbare Miete treffen könne. Der Wortlaut des § 546a BGB verlange darüber hinaus, dass die erzielbare Miete durch vergleichbare Immobilien ermittelt werde. Dem Vermieter sei es im konkreten Fall nicht gelungen, einen höheren Mietpreis nachzuweisen. Zwischen den Parteien war nämlich unstreitig, dass ein vergleichbares Objekt in der Gemeinde nicht vorhanden war. Eine Heranziehung von Mieten für Büroräumlichkeiten scheidet selbst unter Berücksichtigung eines etwaigen Abschlags aus, da die Räume nicht als Büro genutzt werden könnten und für die Höhe einer Nutzungsentschädigung nur auf die aktuellen Nutzungsmöglichkeiten abgestellt werden dürfe. Daher konnte auch das eingeholte Gutachten nicht verwendet werden.

Umfasst die Nutzungsentschädigung auch den Ausgleich der Betriebskosten?

OLG Brandenburg, Urt. v. 06.10.2015 - 6 U 7/14

Der Anspruch auf Nutzungsersatz erfasst die bei Beendigung des Mietverhältnisses zu zahlende Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen. Allerdings kann der Vermieter nach Eintritt der abrechnungsreifen Nutzungsentschädigung wegen der Betriebskosten nur aufgrund einer Betriebskostenabrechnung fordern.

Der Fall: Mit Schreiben vom 16.03.2010 kündigte die Vermieterin das Geschäftsraummietverhältnis wegen Zahlungsverzugs außerordentlich fristlos. Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses hatte die Mieterin eine Miete in Höhe von monatlich 589,05 Euro zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 223,72 Euro zu entrichten. Nachdem die Mieterin durch rechtskräftiges Urteil vom 14.11.2011 zur Räumung und Herausgabe verurteilt worden war, gab sie die Mietsache am 21.12.2011 an die Vermieterin

zurück. Aus der Betriebskostenabrechnung vom 30.04.2011 resultiert zu Lasten der Mieterin für den Abrechnungszeitraum vom 01.10.2009 bis 30.09.2010 ein Saldo in Höhe von 136,64 Euro. Für den Abrechnungszeitraum vom 01.10.2010 bis 30.09.2011 ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung vom 30.04.2012 ein Saldo in Höhe von 164,53 Euro. Die Betriebskostenabrechnung vom 30.04.2013 schließt für den Zeitraum vom 01.10.2011 bis 21.12.2011 ebenfalls mit einem Nachzahlungsbetrag ab, den die Vermieterin aber im weiteren Verlauf nicht mehr geltend macht. Nach fruchtloser Zahlungsaufforderung erhebt die Vermieterin Klage auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 01.02.2011 bis 21.12.2011 in Höhe von 8.940,47 Euro sowie auf Zahlung der Salden aus den Betriebskostenabrechnungen und auf Ersatz außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Die Entscheidung: Die Mieterin schuldet der Vermieterin für die Zeit vom 01.02.2011 bis einschließlich 21.12.2011 gemäß § 546a Abs. 1 BGB Nutzungsentschädigung in Höhe von insgesamt 8.678,29 Euro, weil sie der Vermieterin die Mietsache trotz Beendigung des Mietverhältnisses im März 2010 bis zum 21.12.2011 vorenthalten hat. Der Mieter ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach und hält die Mietsache gegen den Willen des Vermieters zurück, kann der Vermieter gemäß § 546a Abs. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Mietzins verlangen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB erfasst die bei Beendigung des Mietverhältnisses zu zahlende Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen. Das sind im Streitfall monatlich 812,77 Euro. Für den Monat Dezember 2011 sind entgegen der Ansicht des Landgerichts nur 550,59 Euro anzusetzen, weil die Vorenthaltung nur bis zum 21.12.2011 angedauert hat. Nach Eintritt der Abrechnungsreife kann der Vermieter Nutzungsentschädigung wegen der Betriebskosten allerdings nur noch aufgrund einer Betriebskostenabrechnung verlangen. Die Vermieterin hat für den gesamten Zeitraum der Vorenthaltung über die Betriebskosten abgerechnet. Der Umstand, dass die Abrechnungen auf der Basis der Sollvorauszahlungen erstellt worden sind, obwohl die Mieterin keine Vorauszahlungen geleistet hat, beeinträchtigt deren formelle Wirksamkeit nicht (vgl. BGH, 23.09.2009 - VIII ZA 2/08). Vgl. im Übrigen BGH, 26.09.2012 - XII ZR 112/10: Gerät der Mieter mit Nebenkostenvorauszahlungen in Verzug, bleiben dem Vermieter die aus dem Schuldnerverzug folgenden Rechte grundsätzlich auch nach dem Eintritt der Abrechnungsreife erhalten; ihm sind deshalb für die Zeit bis zur Abrechnungsreife auch dann noch Verzugszinsen auf rückständige Vorauszahlungen zuzusprechen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen selbst wegen eingetretener Abrechnungsreife nicht mehr verlangt werden können.

Darf der Mieter die Nutzungsentschädigung analog § 536 BGB herabsetzen?

BGH, Urte. v. 27.05.2015 - XII ZR 66/13 – www.bundesgerichtshof.de

1.

Eine erstmals nach Vertragsbeendigung eingetretene Verschlechterung der Mietsache, die beim Fortbestehen des Mietverhältnisses eine Minderung der Miete zur Folge gehabt hätte, führt grundsätzlich nicht dazu, den Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in entsprechender Anwendung von § 536 BGB herabzusetzen (Fortführung von BGH, Urte. v. 07.12.1960 - VIII ZR 16/60).

2.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn den Vermieter nach Treu und Glauben im Rahmen des Abwicklungsverhältnisses ausnahmsweise eine nachvertragliche Pflicht zur Beseitigung von Mängeln der vorenthaltenen Mietsache trifft.

Ist die Mietpreisbremse bei der Höhe der Nutzungsentschädigung zu berücksichtigen?

LG Berlin, Urt. v. 17.01.2018 - 18 S 381/16

1.

Der Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB entsteht mit der Vorenthaltung der Mietsache. Auf ein Verschulden des Mieters an der Verzögerung der Räumung kommt es dabei nicht an.

2.

Die Aufforderung des Vermieters, die Nutzungsentschädigung zu zahlen, ist lediglich Fälligkeitsvoraussetzung für den Zahlungsanspruch, aber nicht Voraussetzung der Entstehung des Anspruchs selbst.

3.

Die ortsübliche Miete i.S.d. § 546a Abs. 1 BGB bemisst sich nicht nach dem Maßstab der "ortsüblichen Vergleichsmiete", der bei Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB anwendbar ist, sondern nach der bei Neuabschluss eines Mietvertrags erzielbaren Marktmiete (im Anschluss an BGH, Urt. v. 18.01.2017 - VIII ZR 17/16). Die Marktmiete kann hier anhand des Berliner Mietspiegels geschätzt werden, wobei im Hinblick auf den angespannten Berliner Mietmarkt und die Vorschriften über die "Mietpreisbremse" i.S.d. § 556d Abs. 1 BGB ein Zuschlag von 10% zu berücksichtigen ist.

Der Fall: Das LG Berlin hatte zu entscheiden, ob die Aufforderung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung Voraussetzung für ihr Entstehen ist und wie die Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache zu ermitteln ist. Die Mieter wendeten u. a. ein, dass die Nutzungsentschädigung erst nach Aufforderung des Vermieters entstehe und der Höhe nach der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß der §§ 558 ff. BGB entspreche. Der Vermieter forderte für die Zeit ab wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses aber die Marktmiete i.H.v. ca. 1.700 Euro/Monat bruttokalt, die Mieter zahlten jedoch nur die mietvertraglich vereinbarte Miete i.H.v. ca. 1.150 Euro/Monat bruttokalt weiter.

Die Entscheidung: Der Vermieter bekam Recht. Das LG Berlin verurteilt die Mieter zur Zahlung der vom Vermieter geforderten Differenz aus Marktmiete und mietvertraglich vereinbarter Miete i.H.v. monatlich ca. 550 Euro. Hierzu führt das LG Berlin aus, dass als Nutzungsentschädigung die im Falle einer Neuvermietung erzielbare ortsübliche Miete im Sinne einer Marktmiete nach § 546a Abs. 1 Alt. 1 BGB heranzuziehen sei. Die Marktmiete könne anhand einer Schätzung auf Grundlage des Berliner Mietspiegels ermittelt werden, wobei im Hinblick auf den angespannten Berliner Mietmarkt und die Vorschriften über die "Mietpreisbremse" i.S.d. § 556d Abs. 1 BGB ein Zuschlag von 10% zu berücksichtigen ist. Zu Gunsten des Vermieters sind hierbei alle Einbauten und Verbesserungen zu berücksichtigen, auch vom Mieter eingebaute, soweit der Mieter auf einen Rück- oder Ausbau verzichtet hat, denn diese sind spätestens mit der Rückgabe der Wohnung in das Eigentum des Vermieters übergegangen. Einer Aufforderung des Vermieters zur Zahlung der Nutzungsentschädigung bedarf es für die Entstehung des Anspruchs gerade nicht, denn sie ist lediglich Fälligkeitsvoraussetzung für den Zahlungsanspruch.

Teil B: Rechtslage bei Schlechterfüllung der Räumungs- und Herausgabeverpflichtung des Mieters und Mieteransprüche

I. Vermieteransprüche

1. Zustand des Mietobjektes bei Rückgabe

a) Inhalt der Räumungspflicht

aa) Entfernungs- und Rückbaupflichten

Der Mieter ist zunächst verpflichtet, seine Sachen aus dem Mietobjekt zu räumen (Ausnahme: Zurückbehaltungsrecht des Vermieters aufgrund des Vermieterpfandrechts oder besonderer Vereinbarungen). Ebenso ist er grundsätzlich verpflichtet, die von ihm vorgenommenen Maßnahmen, wie bauliche Veränderungen des Mietobjektes, Einbauten, Einrichtungen, die mit dem Mietobjekt verbunden sind oder Installationen wieder zu beseitigen und den vormaligen Zustand wieder herzustellen (damit korrespondiert das Wegnahmerecht des Mieters - vgl. nachstehend unter II. 1). Diese Verpflichtung bezieht sich grundsätzlich nur auf die vom Vermieter selbst durchgeführten Maßnahmen, außer er hat Einbauten oder Einrichtungen vom Vormieter über- übernommen, die er sich dann als eigene anrechnen lassen muss. Das Einverständnis des Vermieters mit der Maßnahme allein schließt die Entfernungspflicht nicht aus, außer aus dem Verhalten des Vermieters lassen sich konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden Verzicht ableiten (str.).

Lässt der Mieter Möbel oder sonstige Einrichtungsgegenstände im Mietobjekt zurück, muss geprüft werden, ob deswegen noch auf einen Willen zum Besitz an den Räumen geschlossen werden kann (nicht bei Zurücklassen nur einzelner geringwertiger Gegenstände). Dann darf der Vermieter nicht von sich aus das Objekt leer räumen (verbotene Eigenmacht - § 858 BGB). Fehlt ein derartiger Besitzwille, kann der Vermieter die zurückgelassenen Sachen aus den Mieträumen entfernen, ihn trifft aber hieran eine Obhuts- und Verwahrungspflicht. Diese Regelungen sind in ihrem Kerngehalt formularmäßig nicht abdingbar.

Die Entfernungspflicht im Hinblick auf Baulichkeiten und Einrichtungen entfällt

- bei Maßnahmen, die zur Mängelbeseitigung dienen (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder Verwendungen nach §§ 536 a Abs. 2 Nr. 2, 539 Abs. 1 BGB darstellen, welche der Vermieter gegen sich gelten lassen muss (vgl. hierzu näher nachstehend unter III. 4);

- bei Maßnahmen, die der Mieter im Einverständnis mit dem Vermieter vorgenommen hat, um das Mietobjekt zum vereinbarten Nutzungs- oder Gebrauchszweck erst herzurichten;
- bei Maßnahmen, bei denen der Vermieter auf die Entfernung ausdrücklich oder schlüssig verzichtet hat (wie dargelegt bezieht sich die Erlaubnis nur auf die Vornahme der Maßnahme und die Sondernutzung während der Mietzeit und nicht automatisch auf einen derartigen Verzicht, soweit es sich nicht um auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinausreichende Wertverbesserungsmaßnahmen handelt);
- wenn der Vermieter sich ausdrücklich oder schlüssig bereit erklärt, die Anbauten oder Einrichtungen zu übernehmen;
- aus Rechtsmissbrauchsgesichtspunkten: wenn der Vermieter sein Entfernungsverlangen auf die fehlende Erlaubnis stützt, der Mieter aber einen Anspruch auf deren Erteilung hatte; wenn der Nachmieter bereit ist, die Maßnahme oder deren Ergebnis als eigene zu übernehmen und sich zur Entfernung nach Ablauf seiner Mietzeit verpflichtet; wenn die Wiederherstellungsarbeiten des Mieters durch Umbauten des Vermieters ohnehin wieder beseitigt werden müssten.

Auch wenn es sich um eine bloße Renovierungsmaßnahme des Mieters handelt (z.B. bei einer Holzmasertapete, Fototapete, Styropor-Deckenplatten) ist der Mieter nach Treu und Glauben zur Entfernung verpflichtet, wenn diese Maßnahme stark geschmacksgeprägt ist und von einem Nachmieter nicht akzeptiert zu werden braucht (str.).

Der Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, einen von ihm eingebrachten Fußbodenbelag zu entfernen (außer der Belag ist vom Vormieter eingebracht worden), wobei noch Klebereste zu beseitigen sind und eine Haftung für Schäden am Unterbelag besteht (Verschulden von Handwerkern wird gem. § 278 BGB zugerechnet). Musste der Unterbelag ohnehin erneuert werden, dann muss sich der Vermieter einen Abzug "Neu für Alt" gefallen lassen.

Rechtsprechung

Rückbaupflicht von Mietereinbauten auch bei Zustimmung des Vermieters?

AG Paderborn, Urt. v. **08.01.2019** - 51a C 78/17

1.

Eine Zustimmung zur Veränderung der Mietsache (etwa durch Verlegung eines anderen Bodens) bezieht sich im Allgemeinen nur auf die Vertragszeit mit der Folge einer entsprechenden Rückbaupflichtung zum Vertragsende.

2.

Etwas anderes gilt nur für Veränderungen der Mietsache, die nicht allein auf Veranlassung des Mieters vorgenommen werden, sondern die nach dem gemeinsamen Parteiwillen erst der Herstellung des vertragsgemäßen Zustands dienen sollen.

Der Fall: Mieter und Vermieter stellten bei Einzug in die Mietwohnung fest, dass der im Flur verlegte Teppichboden abgenutzt war. Im Übrigen war der in der Wohnung verlegte Teppich in Ordnung. Im Übergabeprotokoll wurde vermerkt, dass der Vermieter im Flur einen neuen Bodenbelag verlegen werde. Die Mieter verlegten im Folgenden in der gesamten Wohnung neuen Laminatboden und verlangten bei Mietvertragsende vom Vermieter u. a. Zahlung der Material- und Einbaukosten i.H.v. insgesamt 1.260,28 Euro. Die Mieter vermochten jedoch im Verfahren nicht darzulegen, wie diese Kosten entstanden sind, und auch nicht, welche Kosten für die Laminatverlegung im Flur entstanden sind. Bei Mietvertragsende forderte der Vermieter die Mieter u. a. zur Entfernung des Laminatbodens auf. Da die Mieter dieser Aufforderung nicht nachkamen, ließ er den Boden selbst entfernen. Die Mieter verlangten Schadensersatz i.H.v. 100 Euro wegen "unsachgemäßer Entsorgung des von ihnen verlegten Laminats".

Die Entscheidung: Das Amtsgericht weist die Klage ab. Aus dem Übergabeprotokoll ergebe sich, dass der Vermieter lediglich einen neuen Boden im Flur zugesagt habe und nicht in der ganzen Wohnung. Die Kosten in Bezug auf den Flur seien zwar grundsätzlich erstattungsfähig, es fehle aber insoweit an diesbezüglichem Parteivortrag, etwa zur Größe des Flurs oder zur Menge der dort verlegten Laminatteile. Auch ein Schadensersatzanspruch wegen Entfernung des Laminats durch den Vermieter bestehe bereits dem Grunde nach nicht. Eine Zustimmung zur Veränderung der Mietsache, etwa durch Verlegung eines anderen Bodens, beziehe sich grundsätzlich nur auf die Vertragszeit mit einer entsprechenden Rückbaupflichtung zum Vertragsende (OLG Düsseldorf, 03.05.2011 - 24 U 197/10). Etwas anderes gelte nur für Veränderungen der Mietsache, die nicht allein auf Veranlassung des Mieters vorgenommen werden, sondern die nach dem gemeinsamen Parteiwillen erst der Herstellung des vertragsgemäßen Zustands dienen sollen (OLG Düsseldorf, a.a.O.). Dies sei vorliegend nur bezüglich des Flurs anzunehmen, der demgemäß bei Vertragsende nicht von den Mietern zu entfernen gewesen sei. Es sei aber auch hier nicht ersichtlich und nicht hinreichend dargelegt, welche Mehrkosten durch zusätzliche Entfernung des Laminats aus dem Flur entstanden sein sollten.

Wann muss der Mieter bei Vertragsende Einbauten entfernen? - 1

LG Bochum, Urt. v. **22.02.2019** - 10 S 26/18

1.

Der Mieter ist bei Vertragsende grundsätzlich verpflichtet, das Mietobjekt - von der durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführten Abnutzung abgesehen (§ 538 BGB) - in dem Zustand zurückzugeben, in dem es sich bei Vertragsbeginn befand. Weitergehende

Veränderungen, zum Beispiel Einrichtungen, Aufbauten oder sonstige bauliche Maßnahmen, hat er zu beseitigen.

2.

Die Rückbaupflicht besteht auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Änderungen gegeben hat. Mit einer solchen Zustimmung ist auch ohne besonderen Vorbehalt grundsätzlich nicht das Einverständnis verbunden, eine Änderung auf Dauer, nämlich über das Vertragsende hinaus, hinzunehmen.

3.

Etwas anderes kann in Betracht kommen bei auf Dauer angelegten, rechtmäßigen, nicht auf die speziellen Bedürfnisse bzw. den Geschmack des Mieters abgestellten Baumaßnahmen, die nur mit erheblichem Kostenaufwand beseitigt werden können und deren Entfernung das Mietobjekt in einen schlechteren Zustand zurückversetzen würde. Hier kann erwartet werden, dass der Vermieter bei Erteilung der Erlaubnis einen Entfernungsvorbehalt macht, so dass in der Zustimmung ausnahmsweise auch ein Verzicht auf den Rückbau zu sehen ist.

4.

Ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassenen Rückbaus ist auch neben der titulierten Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 2 BGB grundsätzlich zulässig.

Der Fall: Die Parteien eines beendeten Wohnraummietverhältnisses streiten sich über die Frage, ob der frühere Mieter seiner Verpflichtung zur Rückgabe im erforderlichen Maße (Rückgabe einer geräumten Wohnung) nachgekommen ist. Insbesondere geht der Streit darum, ob und in welchem Ausmaß der Mieter verpflichtet war, Einbauten zurückzubauen.

Die Entscheidung: Als Grundsatz gilt, dass Einrichtungen, Aufbauten und sonstige bauliche Maßnahmen vom Mieter bei Ende des Mietverhältnisses zurückzubauen sind: Dies gilt unabhängig von der Eigentumslage, also auch dann, wenn der Vermieter gem. §§ 93 ff. BGB Eigentümer geworden ist. Diese Verpflichtung gilt auch, wenn der Vermieter der Änderung zugestimmt hat. In einer solchen Zustimmung liegt regelmäßig kein Einverständnis des Vermieters, die Änderung auf Dauer über das Vertragsende hinaus zu dulden. Etwas anderes kann gelten für Maßnahmen wie oben unter Ziff. 3 beschrieben. Bei der Prüfung ist auf den Zeitpunkt der Zustimmung abzustellen, nicht auf das Vertragsende.

Wann muss der Mieter bei Vertragsende Einbauten entfernen? - 2

BGH, Urt. v. **11.04.2019** - IX ZR 79/18 - www.bundesgerichtshof.de

Der Rückgabeanspruch des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses umfasst bei Mietgrundstücken neben der Besitzverschaffung die Entfernung der vom Mieter eingebrachten oder vom Vormieter übernommenen Gegenstände und Einrichtungen, über deren Verbleib keine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist. Die Beseitigung von Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache gehört nicht dazu (Anschluss an BGH, 28.02.2018 - VIII ZR 157/17; 27.06.2018 - XII ZR 79/17).

Der Fall: Das Mietverhältnis wurde durch Aufhebungsvertrag beendet. Darin hieß es u. a.:

"(1) Die Mieterin räumt die Mietfläche von allen Gegenständen, Baulichkeiten und Anlagen, soweit diese nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind. [...] (2) Von der Räumungsverpflichtung gemäß Absatz 1 nicht erfasst werden die auf der Mietfläche vorhandenen Ablagerungen von Sanden, Kompost, Baureststoffen und Ähnlichem. Insoweit verbleibt es bei den Ansprüchen der Vermieterin nach den insolvenzrechtlichen Vorschriften. Dies gilt auch für Ansprüche wegen etwaiger Bodenkontaminationen oder sonstiger Altlasten, insbesondere der fachgerechten Entsorgung der vorhandenen Ablagerungen."

Die Mieterin ist zwischenzeitlich insolvent. Der Insolvenzverwalter übergab das Grundstück an die Vermieterin. Diese meldete sodann bei dem Insolvenzverwalter eine Forderung an und bezeichnete den Forderungsgrund mit "Geschätzte Beseitigungskosten Ablagerungen auf dem Mietgelände wegen Räumungsverpflichtung aus Mietverhältnis i.S.d. § 45 InsO". Im Folgenden wurde von Vermieterseite Feststellungsklage gegen den Insolvenzverwalter erhoben. Bei den gerichtlichen Entscheidungen ging es sodann im Wesentlichen um insolvenzrechtliche sowie verfahrensrechtliche Fragestellungen.

Die Entscheidung: Soweit die Entscheidung aber auch das Mietrecht betraf, stellt der BGH u. a. fest, dass der Räumungsanspruch des Vermieters als Teil des Rückgabeanspruchs aus § 546 Abs. 1 BGB bei Mietgrundstücken die Entfernung der vom Mieter eingebrachten oder vom Vormieter übernommenen Gegenstände und Einrichtungen umfasst, über deren Verbleib keine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist. Davon abgesehen ist der Zustand, in dem sich die Mietsache bei ihrer Rückgabe befindet, für die allein in der Rückgabe selbst bestehende Leistungspflicht ohne Bedeutung. § 546 Abs. 1 BGB enthält keine Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist (BGH, Ur. v. 28.02.2018 - VIII ZR 157/17; v. 27.06.2018 - XII ZR 79/17, Rz. 20). Bei Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache kann der Vermieter deshalb zwar Schadensersatz verlangen, ist aber nicht zur Ablehnung ihrer Rücknahme berechtigt (BGH, Ur. v. 28.02.2018, a.a.O. m.w.N.).

<p style="text-align: center;">Trifft den Mieter bei einvernehmlicher Übernahme von Einbauten seines Vorgängers eine Rückbaupflicht?</p>

KG, Beschl. v. **23.10.2017** - 8 U 91/17

1.

Der Mieter hat grundsätzlich bauliche Änderungen an der Mietsache einschließlich von ihm errichteter Gebäude bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen, sofern sich nicht aus den Umständen ergibt, dass der Vermieter hierauf verzichtet hat.

2.

Auch der Mieter von Gewerberaum, der von seinem Mietvorgänger im Einverständnis mit dem Vermieter Einbauten übernimmt, hat im Rahmen seiner Rückgabepflicht diese bei Beendigung des Mietvertrags zu entfernen und insoweit den früheren Zustand wiederherzustellen, weil er sich mit Abschluss des Mietvertrags behandeln lassen muss wie ein Mieter, der die eingebrachten Sachen erst nach Abschluss des Mietvertrags einbaut und mit Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen hat.

3.

Verbindet ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht regelmäßig eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck i.S.v. § 95 BGB geschieht.

4.

Zudem trifft den Mieter auch dann eine Rückbaupflicht, wenn der Vermieter Eigentümer der vom Mieter errichteten Baulichkeit geworden ist.

Der Fall: Die Parteien sind durch verschiedene Gewerberaummietverträge miteinander verbunden. Nachdem die Vermieterin einer Verlängerung der Vertragsverhältnisse schriftlich widersprochen hat, verlangt sie von der Mieterin und einem Untermieter die Räumung und Herausgabe von Gewerbeflächen und -räumlichkeiten sowie zusätzlich von der Mieterin den

Rückbau einer Auto- und Reifenservicehalle, die diese im Rahmen früherer Mietverhältnisse selbst errichtet hat. Die beklagte Mieterin behauptet in erster Instanz, dass die Autohalle bereits bei Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrags am 01.08.2008 auf dem Grundstück vorhanden gewesen und daher mitvermietet worden sei. Sie ist der Ansicht, dass die Autohalle gem. § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden sei und daher im Eigentum der Vermieterin stehe. Das Landgericht weist die Klage hinsichtlich der mit einer Doppelgarage bebauten Fläche ab und gibt ihr im Übrigen statt. Hiergegen wendet sich die Berufung der Vermieterin, der Mieterin und des Untermieters.

Die Entscheidung: Das KG hat die jeweiligen Berufungen gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Die entscheidenden Gründe sind in den Leitsätzen zusammengefasst.

Rückbaupflicht bei nicht vermieteten und nicht übernommenen Bauten?

KG, Urt. v. 10.12.2018 - 8 U 55/18

1.

Sind auf dem Mietobjekt vom Vormieter errichtete Baulichkeiten vorhanden, die nicht mitvermietet worden sind und die der Mieter vom Vorbesitzer nicht "übernommen" hat, besteht kein Rückbauanspruch bei Beendigung des Mietverhältnisses.

2.

Eine Formulklausel, die vorsieht, dass alle bei Abschluss des Vertrags vorhandenen baulichen Anlagen im Eigentum des Mieters stehen und vom Mieter auf Verlangen des Vermieters bei Vertragsende zu beseitigen sind, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam.

Der Fall: Der Vermieter verlangt vom Mieter nach erfolgter Kündigung Räumung sowie den Abriss und die Entsorgung der sich auf dem Grundstück befindlichen und vom Vormieter eingebrachten Baulichkeiten. Im Formularmietvertrag ist aufgenommen, dass die Baulichkeiten nicht mitvermietet sind, alle bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen oder nach Abschluss des Mietvertrags errichteten baulichen Anlagen im Eigentum des Mieters stehen und vom Mieter auf Verlangen des Vermieters nach Vertragsende zu entfernen sind. Erstinstanzlich wurde der Mieter u. a. zum Abriss und zur Entsorgung verurteilt, wogegen er sich mit der Berufung wendet.

Die Entscheidung: Der Räumungsanspruch umfasst vorliegend nicht den Abriss und die Entsorgung der Baulichkeiten. Sofern nichts anderes wirksam vereinbart ist, hat der Mieter gem. § 546 Abs. 1 BGB den bei Vertragsbeginn bestehenden Zustand wiederherzustellen. Daher hat er die von ihm selber errichteten Einrichtungen, insbesondere auch Baulichkeiten, zu entfernen. Einer von ihm errichteten Einrichtung steht es nach zutreffender ganz herrschender Meinung gleich, wenn er diese durch Vereinbarung mit seinem Vormieter zu Eigentum übernommen hat. Mit der Übernahme geht zugleich die Eigenschaft als Zustandsstörer vom Vormieter auf den Nachmieter über, so dass sich der Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB nunmehr gegen ihn und nicht mehr gegen den Vormieter richtet. Eine Übernahmevereinbarung war vorliegend weder ersichtlich noch vom darlegungs- und beweisbelasteten Vermieter dargetan. Die vertragliche formelmäßige Regelung, wonach alle bei Abschluss des Vertrags vorhandenen baulichen Anlagen im Eigentum des Mieters stehen und nach Vertragsende zu beseitigen sind, widerspricht dem wesentlichen Grundgedanken des § 546 Abs. 1 BGB und ist unwirksam. Sie stellt eine unangemessene, da mit erheblichen Kosten verbundene Erweiterung des Pflichtenkreises des Mieters dar und entlastet den Vermieter von Kosten, die er nach dem Gesetz selbst zu tragen hätte. Auch die Regelung, wonach die Baulichkeiten im Eigentum des Mieters stehen bzw. auf den neuen Mieter übergehen, ist unwirksam, da intransparent und für den Mieter auch überraschend.

bb) Wiederherstellung des vormaligen Zustands

Der Mieter ist weiter verpflichtet, Gebrauchsspuren, die über die vertragliche Abnutzung hinausgehen, zu tilgen und nach Beseitigung von Anlagen oder Installationen den früheren Zustand wieder herzustellen.

Der Mieter muss vor dem Auszug Haken und Schrauben entfernen, sowie Dübellöcher verschließen; keine Ersatzpflicht für im Rahmen des üblichen Maßes angebohrte Wandkacheln oder gesetzte Dübel. Er hat noch (sofern auf dieser Art und Weise der frühere Zustand im Wesentlichen wieder hergestellt werden kann) Türblätter anzulegen, falls er die Türen anlässlich der Verlegung von Teppichboden gekürzt hat. Eine weitergehende Pflicht, die Spuren vertragsgemäßen Gebrauches zu beseitigen, besteht nicht, insbesondere muss auch nicht etwa im Rahmen der Beseitigungsverpflichtung von Dübellöchern die Wand oder gar der ganze Raum frisch renoviert werden.

Anders bei eindeutiger vertraglicher Vereinbarung, insbesondere bei der zulässigen Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter (ausführlich im folgenden Teil C).

Ist dies nicht der Fall, so trifft den Mieter keine Renovierungspflicht bei Auszug. Hat er dennoch freiwillig renoviert, so müssen seine Maßnahmen allerdings fachhandwerklichen Anforderungen entsprechen (andernfalls Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung).

cc) Beweislast

Eine Beweislastverteilung erfolgt nach Risikosphären:

- Der Vermieter muss zunächst beweisen, dass die Schadensursache in dem unmittelbaren Einfluss-, Obhuts- und Herrschaftsbereich des Mieters gesetzt worden ist. Er muss die Möglichkeit ausräumen, dass die Ursache entweder aus seinem eigenen Verantwortungs- und Pflichtenkreis oder demjenigen eines anderen Mitbewohners desselben Hauses oder aus dem Verhalten eines außenstehenden Dritten herrührt.
- Ist dieser Beweis geführt, so muss der Mieter sich hinsichtlich der Verursachung und des Verschuldens entlasten (Beweiserleichterungen aus Anschein Gesichtspunkten sowie der Art des Schadens, Indizien: Alter des Gebäudes und der Anlagen, Dauer des Mietverhältnisses).

Bei Schäden außerhalb der Mieträume trifft den Vermieter nach allgemeinen Grundsätzen die volle Beweislast.

Durch Formulklausel können diese Grundsätze nicht abgeändert werden - § 309 Nr. 12 BGB.

b) (Rechts-)Folgen bei Nichterfüllung

Dem Vermieter stehen Schadensersatzansprüche aus positiver Vertragsverletzung zu, unmittelbar mit der Rückgabe. Verschulden des Mieters ist Voraussetzung; bei Beschädigungen aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs oder der Verletzung von Obliegenheit (Neben-, Obhutspflichten u.a.) in aller Regel gegeben.

Formulklauseln über Schadenspauschalierungen sind bei Wohnraummietverhältnissen nach § 555 BGB ausgeschlossen, im Übrigen nur im Rahmen des § 309 Nr. 5 BGB zulässig.

2. Schadensersatz

Wie dargelegt deckt der Anspruch auf Nutzungsentschädigung (Teil A, unter II.) nicht den Schaden ab, der dem Vermieter über die Vorenthaltung hinaus entstanden sein kann, insbes. wg. Schlechterfüllung der Rückgabepflicht durch den Mieter. Seine Geltendmachung ist neben dem Anspruch auf Nutzungsentschädigung möglich - § 546 a Abs. 2 BGB. Anspruchsnorm sind die allgemeinen Vorschriften, insbesondere Verzug oder positive Vertragsverletzung des Mieters, so dass insoweit - im Gegensatz zum Anspruch auf Nutzungsentschädigung - ein Verschulden des Mieters vorauszusetzen ist.

a) Fristsetzung

<p>Setzt der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietwohnung eine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung voraus?</p>
--

BGH, Urt. v. **28.02.2018** – VIII ZR 157/17 – www.bundesgerichtshof.de

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

Der Fall: Der Beklagte war für mehr als sieben Jahre Mieter einer Wohnung des Klägers in Hohenroth. Nach einvernehmlicher Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung verlangte der Kläger vom Beklagten Schadensersatz, weil dieser insbesondere wegen Verletzung von Obhuts- und Sorgfaltspflichten für verschiedene Beschädigungen der Wohnung verantwortlich sei. Eine Frist zu Beseitigung der betreffenden Schäden hatte er dem Beklagten zuvor nicht gesetzt.

Die auf diesen Schadensersatz gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen in Höhe von 5.171 Euro nebst Zinsen Erfolg. Nach der Entscheidung des Berufungsgerichts schuldet der Beklagte dem Kläger diesen Schadensersatz wegen eines von dem Beklagten zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen, wegen mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper sowie wegen eines schadensbedingt fünfmonatigen Mietausfalls. Dabei ist das Berufungsgericht nicht der Auffassung des Beklagten gefolgt, wonach Schadensersatz nur nach dem erfolglosen Ablauf einer ihm vorliegend nicht gesetzten Frist zur Schadensbeseitigung hätte verlangt werden können. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Die Entscheidung: Der BGH hat entschieden, dass ein vom Vermieter wegen Beschädigung der Mietsache geltend gemachter Schadensersatzanspruch keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung gegenüber dem Mieter voraussetzt.

Denn das in § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gilt nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Schuldner. In diesen Fällen muss der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er (statt der geschuldeten Leistung) Schadensersatz verlangen kann. Als eine derartige Leistungspflicht hat der Bundesgerichtshof etwa die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen angesehen.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründet einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen. Daher kann ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben. Dies gilt - entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum teilweise vorgenommenen Unterscheidung - auch unabhängig davon, ob ein Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder (wie hier) erst nach der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabe der Mietsache geltend macht. Denn § 546 Abs. 1 BGB trifft weder eine Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist, noch dazu, unter welchen Voraussetzungen Schadensersatz zu leisten ist. Der Bundesgerichtshof hat deshalb die Revision des Beklagten zurückgewiesen.

Ist bei Schäden an der Mietsache eine (Nach-)Fristsetzung erforderlich?

BGH, Urt. v. 27.06.2018 - XII ZR 79/17- www.bundesgerichtshof.de

Für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen seitens des Vermieters wegen vom Mieter durch Verletzung seiner Obhutspflicht an der Mietsache verursachter Schäden ist es nicht erforderlich, dass dieser dem Mieter zunächst eine Nachfrist zur Beseitigung der Schäden setzt.

Der Fall: Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über eine Lagerfläche in einer Halle, auf der der Mieter Rennsportfahrzeuge abstellte, wartete und reparierte. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Fläche stellt der Vermieter fest, dass der Boden durch Schmierstoffe, Öl und Chemikalien verschmiert, kontaminiert und massiv beschädigt ist. Auch an den Wänden finden sich erhebliche Verschmutzungen von ölverschmierten Händen u. Ä. Ohne eine Nachfrist zu setzen, fordert er vom Mieter Schadensersatz wegen der von ihm für die Beseitigung dieser Schäden aufgewendeten Kosten. Vor dem Amtsgericht und dem Landgericht hat die Klage keinen Erfolg. Beide Instanzen weisen die Klage unter Hinweis auf die aus ihrer Sicht notwendige, aber fehlende Nachfristsetzung ab, ohne festzustellen, ob die Schäden überhaupt vorlagen und vom Mieter zu vertreten waren. Gegen die Klageabweisung durch das Landgericht wendet sich die Revision.

Die Entscheidung: Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf und verweist zur erneuten Entscheidung zurück. Wie schon der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat in seiner Entscheidung vom 28.02.2018 (VIII ZR 157/17), auf die sich der erkennende XII. Senat ausdrücklich bezieht, unterscheidet er danach, ob es sich bei der Pflichtverletzung, wegen der der Vermieter Schadensersatz begehrt, um die Nicht- oder Schlechterfüllung einer Leistungspflicht oder aber um die in § 241 Abs. 2 BGB geregelte vertragliche Nebenpflicht handelt. Nur die Verletzung einer Leistungspflicht, wie etwa die Nicht- oder Schlechtdurchführung von vertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen, erfordert vor Geltendmachung eines den Leistungsanspruch ersetzenden Schadensersatzanspruchs eine Nachfristsetzung gegenüber dem Schuldner, um diesen Gelegenheit zu geben, seine Leistungspflicht doch noch zu erfüllen. Bei Schadensersatzansprüchen wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht, wie etwa der dem Mieter obliegenden Obhutspflicht, kann der Vermieter jedoch sogleich wahlweise Schadensersatz neben der Leistung durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder Geldzahlung (§ 42 Abs. 2 BGB) verlangen, ohne dass es einer Nachfristsetzung bedarf. Dies gilt unbestritten während des Mietverhältnisses und, anders als teilweise in Literatur und Rechtsprechung vertreten, auch nach Beendigung des Mietverhältnisses (s. a. BGH, Urt. v. 28.02.2018 - VIII ZR 157/17).

b) Räumungsfrist

Gewährt der Vermieter dem Mieter eine Räumungsfrist, so gilt der Räumungsanspruch als gestundet mit der Folge, dass der Mieter zwar Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB schuldet, nicht aber schadensersatzpflichtig i.S.v. §§ 546 a Abs. 2, 571 BGB ist.

Räumt der Mieter aber vor Ablauf der Frist (auf die sich der Vermieter - für den Mieter erkennbar - eingestellt hat), dann entfällt mangels Vorenthaltens der Anspruch der Nutzungsentschädigung, der Mieter kann aber zum Schadensersatz verpflichtet sein.

Die Einräumung einer gerichtlichen Räumungsfrist hat keinen Einfluss auf diese grundsätzliche materielle Rechtslage (zu den Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen vgl. nachstehend Ziff. 5 b).

c) Abdingbarkeit

Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind bei Wohnraummietverhältnissen unzulässig, soweit die Schutzrechte des Mieters nach § 571 Abs. 1 und 2 BGB beeinträchtigt werden (§ 557 Abs. 4 BGB).

Formularklauseln, die eine höhere Nutzungsentschädigung als die ortsübliche Miete festlegen, verstoßen gegen § 308 Nr. 7 a BGB.

Schadenspauschalen sind nur nach Maßgabe von § 309 Nr. 5 BGB zulässig.

3. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung

Bereicherungsansprüche nach den §§ 812 ff BGB werden nicht durch die mietvertragliche Vorschrift des § 546 a BGB ausgeschlossen - es besteht Anspruchskonkurrenz (gleiches gilt für die Ansprüche nach den §§ 987 ff BGB - hierzu sogleich nachstehend).

Nutzt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietvertrages tatsächlich weiter, so ist er ohne rechtlichen Grund auf Kosten des Vermieters um den Nutzungswert der Mietsache bereichert. Diesen objektiven Mietwert hat er nach § 812 BGB an den Vermieter "herauszugeben".

Der objektive Mietwert muss nicht mit dem vereinbarten Mietzins übereinstimmen (die Fälligkeit richtet sich aber nach den mietvertraglichen Vereinbarungen); vertragliche Anpassungsklauseln, die nach Beendigung des Mietvertrages hinfällig sind, bleiben unberücksichtigt.

Im Einzelfall kann der Bereicherungsanspruch weiter reichen als die Ansprüche aus § 546 a BGB, z.B. bei gewinnbringender Untervermietung.

4. Ansprüche aus dem Eigentümer- Besitzer- Verhältnis

Die §§ 987 ff BGB sind ebenfalls grundsätzlich neben § 546 a BGB anwendbar, wenn der Vermieter gleichzeitig Eigentümer der Mietsache ist.

Danach - § 990 BGB - kann der Vermieter auch ohne Verschulden des Mieters Schadensersatz verlangen, wenn dieser bezüglich seines fehlenden Besitzrechtes bösgläubig

und auf Rückgabe verklagt ist.

Die Nutzungsentschädigung ist der Ersatz für die Gebrauchsvorteile, die der Besitz der herauszugebenden Mietsache einbringt (= objektiver Mietwert).

Bei Wohnraummietverhältnissen sind die Vorschriften der §§ 987 ff BGB nicht anwendbar; sie werden durch § 571 Abs. 1 und 2 BGB verdrängt.

5. Haftungseinschränkungen bei Wohnraummietverhältnissen

Insoweit bestehen Vergünstigungen zu Gunsten des Mieters im Hinblick auf den aus der Vorenthaltung entstandenen Schaden (nicht auf Ersatz solcher Schäden, die schon während der Mietzeit entstanden sind oder eine unmittelbare Folge der Vorenthaltung sind).

a) Haftungsausschluss bei unverschuldeten Rückgabehindernissen

Dies ist gem. § 571 Abs. 1 BGB dann der Fall, wenn Gründe vorliegen, die materiell eine Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB bilden (vgl. oben A 2 c cc) oder eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO oder Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO rechtfertigen würden.

Die Beweislast liegt beim Mieter.

b) Haftungsausschluss nach gerichtlicher Räumungsfrist

Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Vorenthaltung ist ferner ausgeschlossen, wenn ihm eine gerichtliche Räumungsfrist nach §§ 721, 794 a ZPO gewährt wurde - § 571 Abs. 2 BGB.

Nicht gleichgesetzt werden kann die Gewährung von Vollstreckungsschutz nach § 765 ZPO oder die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung entsprechend § 732 ZPO (str.).

c) Haftungseinschränkungen nach Billigkeitserwägungen

Dies regelt § 571 Abs. 2 Satz 2. BGB: Einzufließen haben die Höhe des Schadens, die Umstände, die zu seiner Entstehung geführt haben, sowie die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Parteien. Voraussetzung ist die Feststellung des Schadens des Vermieters dem Grund und der Höhe nach (§ 254 BGB muss ebenfalls zuvor berücksichtigt

worden sein).

Bei Kündigung des Mieters entfällt diese Haftungsbegrenzung.

d) Abdingbarkeit

Diese Regelungen sind unabdingbar - § 571 Abs. 3 BGB.

Abweichende Vereinbarungen von § 546 a Abs. 1 BGB sind allerdings zulässig.

II. Mieteransprüche

1. Wegnahme von Einrichtungen

a) Wegnahmerecht

Mit der Räumungspflicht des Mieters (vgl. oben B I 2 a) korrespondiert sein Wegnahmerecht nach den §§ 539 Abs. 2, 258 BGB.

Inhaltlich ist dieses Recht auf Duldung der Wegnahme gerichtet (nicht auf Herausgabe) und wird ergänzt durch die Verpflichtung, den früheren Zustand wieder herzustellen.

Es bezieht sich nur auf Einrichtungen, d.h. auf Sachen, die nach ihrer wirtschaftlicher Bestimmung dem Mietobjekt untergeordnet sind und trotz ihrer Verbindung mit ihm nach der Verkehrsanschauung als zusätzliche Gegenstände gewertet werden (die Eigentumsverhältnisse sind ohne Bedeutung; ebenso, ob die Einrichtung zum Bestandteil des Mietobjektes geworden oder Zubehör geblieben ist): z.B.: Heizungs-, Bad- und Kücheneinbau, Einbauschränke, Raumteiler, Schalter, Steckdosen; nicht: unter Putz verlegte Leitungen, ganze Gebäudeteile, wie Zwischendecken oder- wände.

Derartige Einbauten können allerdings Verwendungen im Sinne von § 539 Abs. 1 BGB sein (vgl. hierzu nachstehend unter Ziff. 4). Es ist eine einheitliche Bewertung nach der überwiegenden Zweckbestimmung erforderlich, ob § 539 Abs. 1 oder § 539 Abs. 2 BGB Anwendung finden; eine Rechtsaufspaltung findet bei einer Sacheinheit nicht statt (z.B. Einbau eines Duschbades unter gleichzeitiger Erneuerung schon brüchiger Zu- und Abflussleitungen).

Während der Mietzeit kann der Mieter unabhängig hiervon über die Einrichtung verfügen,

insbesondere sie wieder beseitigen oder ersetzen.

Von dem Wegnahmerecht kann er allerdings keinen Gebrauch machen, wenn er sich gegenüber dem Vermieter zur Vornahme der Einrichtung verpflichtet hat (ebenso bei Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes für den Fall der Trennung).

b) Abwendungsbefugnis

Dem Vermieter steht eine Abwendungsbefugnis gegenüber der Ausübung dieses Wegnahmerechtes nach § 539 Abs. 2 BGB zu, wenn er eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme (§ 552 BGB). Voraussetzung ist aber, dass der Mieter von seinem Wegnahmerecht noch keinen Gebrauch gemacht hat (was der Fall ist, wenn er die Einrichtung abgebaut hat, sie aber noch in den Mieträumen lagert). Dabei ist der Mieter nicht verpflichtet, dem Vermieter die Wegnahme anzuzeigen oder die Einrichtungen zuvor zur Übernahme anzubieten. Umgekehrt besteht auch keine Abwendungspflicht des Vermieters.

Der Vermieter hat eine Entschädigung anzubieten, die sich errechnet aus dem Wert z.Zt. der Anschaffung abzüglich eines Abschlages für die bisherige Abnutzung sowie der vom Mieter ersparten Ausbau- und Wiederherstellungskosten (str.).

c) Abdingbarkeit

Sowohl das Wegnahmerecht als auch seine Ausübung samt der Entschädigungsregelung sind abdingbar - bei Wohnraummietverhältnissen allerdings nur unter den Voraussetzungen des § 552 Abs. 2 BGB: danach darf das Wegnahmerecht des Mieters nur ausgeschlossen werden, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

Dieser Ausgleich ist nicht mit der "angemessener Ausgleich" nach § 552 Abs. 2 BGB identisch, kann dieser aber entsprechen. Ein Ausgleich kann auch erfolgen durch längere Mietdauer, die Möglichkeit einer vorzeitigen Entlassung aus dem Mietverhältnis, Einräumung einer Sondernutzung oder einer Mietermäßigung.

Bei Wohnraummietverhältnissen darf der Umfang der Entschädigung nicht niedriger als dieser angemessene Ausgleich ausfallen; im Übrigen können die Parteien aber Art und Umfang einer Entschädigung regeln.

2. Rückgabe von Sicherheiten

Dies betrifft in erster Linie die Rückzahlung einer etwa geleisteten Mietsicherheit:

Hier hat der Vermieter nach tatsächlicher Beendigung des Mietverhältnisses und Verstreichens einer angemessenen Prüfungsfrist im Hinblick auf seine Ansprüche diese geltend zu machen, über die Kautionsrückzahlung abzurechnen und etwa überschüssige Beträge (einschließlich der aufgelaufenen Zinsen) an den Mieter auszukehren. Der Zeitraum hängt vom Einzelfall ab.

Konnte der Vermieter aus Gründen, die nicht in seinem Einflussbereich liegen, innerhalb des Zeitraumes nicht über Nebenkosten abrechnen, wird der Kautionsrückzahlungsanspruch nur dann nicht fällig, wenn der Vermieter darlegt, dass die zu erwartende Nebenkostennachforderung die Höhe der Sicherheit erreicht. Andernfalls darf er noch einen angemessenen Betrag zurückhalten (ggf. auch Abrechnung insgesamt auf der Basis des Ableseergebnisses des vorhergehenden Abrechnungszeitraumes).

Der Vermieter kann auch mit verjährten Ansprüchen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen unter der Voraussetzung des § 215 BGB.

3. Abwicklung sonstiger Mieterleistungen

a) Vorauszahlungen / Darlehen / Zuschüsse

Verbrauchte oder verrechnete Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen sind zurückzuzahlen, ebenso sind nicht abgewohnte verlorene Zuschüsse zu erstatten - vgl. § 547 BGB.

b) Betriebskostenvorauszahlungen

Leistet der Mieter entsprechend der vereinbarten Mietstruktur auf Betriebskosten Vorschüsse, über die der Vermieter abzurechnen hat, so hat er keinen Anspruch auf Erteilung einer Zwischenabrechnung auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

Allerdings hat er einen Anspruch auf Zwischenablesung bei den verbrauchsabhängigen Betriebskosten; an den damit verbundenen Kosten ist er nur entsprechend seines Verbrauchs und nicht zeitanteilig zu beteiligen. Bei den Heizkosten genügt es, dass der Stand der

Messgeräte in den Mieträumen z.Zt. der Rückgabe festgehalten wird; die hierfür anfallenden Kosten sind auf den Mieter umlegbar (§ 7 Abs.2 HeizkostenV).

Bei Auszug des Mieters vor Beendigung des Mietverhältnisses, schuldet er die Betriebskostenvorauszahlungen als Mietanteil weiter. Diesem Anspruch steht allerdings der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegen, wenn feststeht, dass für den Mieter ein entsprechender Verbrauch nicht mehr in Betracht kommt. Der Vermieter hat dann die Vorauszahlungen in vollem Umfang zu erstatten.

c) Heizöl

Hat der Mieter während des Mietverhältnisses Heizöl auf eigene Kosten angeschafft, so ist der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet, die verbliebene Restmenge zu übernehmen und den Mieter insoweit zu entschädigen (anders nur, wenn der Vermieter - etwa durch Änderung der Beheizungsart - für den Brennstoff keine Verwendung hat).

4. Verwendungsersatz

Einschlägig sind §§ 536 a Abs. 2, 539 Abs. 1 BGB. Dabei ist zunächst nach der Art der Verwendungen zu differenzieren:

- Ersatz notwendiger Verwendungen kann der Mieter unmittelbar nach § 536 a Abs. 2 BGB verlangen.
- Bei sonstigen, nützlichen Verwendungen, kann er Ersatz nach § 539 Abs. 1 BGB unter den Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag beanspruchen:
- Verwendungsersatz, wenn die Geschäftsführung den tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entspricht oder dessen entgegenstehender Wille nach § 679 BGB unbeachtlich ist (§ 683 BGB).
- Herausgabe der Bereicherung, wenn der Vermieter die Geschäftsführung nicht gegen sich gelten lassen muss (§ 684 BGB).

a) Verwendungen

Den Ansprüchen aus §§ 536 a Abs. 2, 539 Abs. 1 BGB müssen Verwendungen des Mieters

zugrunde liegen:

Aufwendungen, die objektiv dazu dienen und subjektiv dazu bestimmt sind, den Bestand oder die Benutzung des Mietobjektes zu erhalten, wieder herzustellen oder zu verbessern. In subjektiver Hinsicht bedarf es eines Fremdgeschäftsführungswillens (Aufwendungen des Mieters im eigenen Interesse oder aufgrund einer bestehenden oder auch angenommenen Verpflichtung scheiden aus). Verändernde Maßnahmen (Ausbau, Umbau oder gar Bebauung) gehören ebenfalls nicht hierher. Maßnahmen, um Mängel zu beseitigen oder das Mietobjekt in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, begründen einen Erstattungsanspruch aus § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB der als speziellere Norm § 539 Abs. 1 BGB verdrängt.

Der Anspruch auf Verwendungsersatz entsteht mit der Vornahme der Verwendungen; er ist von einer vorherigen Anzeige nicht abhängig.

Inhaltlich gelten für diesen Anspruch die §§ 256, 257 BGB. Auch der Wertersatz für die eigene Arbeitsleistung des Mieters wird umfasst. Weiter besteht eine Verzinsungspflicht des Vermieters.

b) Notwendige Verwendungen

Notwendige Verwendungen sind solche, die zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Mietobjektes erforderlich sind, insbesondere der Abwendung einer Gefahr oder der Beseitigung von Mängeln dienen.

Damit besteht eine Konkurrenz zu § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB: Hätte der Mieter einen Erfüllungsanspruch gegenüber dem Vermieter auf Durchführung der Maßnahme, Behebung des Misstandes oder des Mangels, dann steht ihm ein Selbsthilferecht nur nach Maßgabe des § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB zu, der dann § 539 Abs. 1 BGB - wie dargelegt - als Spezialnorm verdrängt. Anders, wenn der Mieter unverschuldet nicht imstande ist, den Vermieter in Verzug zu setzen: entweder weil er diesen nicht erreichen konnte oder weil Eile aufgrund einer unmittelbar drohenden, nicht unerheblichen Gefahr geboten war.

Hauptsächlich fallen unter diesen Begriff Vorsorgemaßnahmen, die dazu dienen, Schäden und Gefahren abzuwenden und Vorkehrungen zu treffen, um den weiteren vertragsgemäßen Gebrauch sicherzustellen. Sie sind dann notwendig, wenn der Vermieter nicht bereit ist, sie zu treffen oder die Maßnahmen so eilbedürftig sind, dass der Vermieter nicht mehr gefragt werden kann (da der Mangel noch nicht eingetreten ist, scheidet die Konkurrenz zu § 536 a Abs. 2 Nr.

1 BGB aus). Zu beachten ist, dass der Mieter zu vorbeugenden Maßnahmen nicht verpflichtet ist; seine Obhutspflicht erschöpft sich vielmehr in der Anzeigepflichtung des § 536 c BGB.

c) Nützliche Verwendungen

Sonstige, insbesondere nützliche Verwendungen dienen der Verbesserung des Mietobjektes oder der besseren Nutzungsmöglichkeit (z.B. Ersatz vorhandener Anlagen durch leistungsstärkere, Wertverbesserungen, auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen, sofern diese nicht dem Mieter vertraglich obliegen, Um- oder Einbauten).

Abgesehen vom Fremdgeschäftsführungswillen des Mieters (Indiz: kommt die Maßnahme allein seinem Mietgebrauch zugute oder dient sie auch objektiv späteren Bewohnern) muss die Geschäftsführung dem Interesse des Vermieters dienen und seinem (zumindest mutmaßlichen) Willen entsprechen. Hieran sind strenge Anforderungen zu stellen. Allein die ausdrückliche oder konkludente Zustimmung des Vermieters zu Maßnahmen genügt für eine derartige Annahme grundsätzlich nicht. Auch nicht Kenntnis und Duldung von derartigen Verwendungen. Haben Verhandlungen zwischen den Parteien stattgefunden, bei denen eine Einigung über Umfang und Finanzierung der Verwendungen nicht zustande kam, ist ein entgegenstehender Wille des Vermieters anzunehmen. In aller Regel dürfte der mutmaßliche Wille des Vermieters nur ausnahmsweise feststellbar sein.

Ein entgegenstehender Wille des Vermieters ist unter den Voraussetzungen des § 679 BGB unbeachtlich bzw. ebenso, wenn der Vermieter die Maßnahme genehmigt (§ 684 Satz 2 BGB). Auch hieran sind strenge Anforderungen zu stellen; eine stillschweigende Genehmigung wird in aller Regel nicht angenommen werden können; allein die, auch nachträgliche Zustimmung genügt nicht.

Sind die Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag nicht gegeben, so ist der Vermieter lediglich zur Herausgabe der Bereicherung verpflichtet, wobei sämtliche Tatbestandsmerkmale der §§ 812 ff. BGB zu prüfen sind (Rechtsgrundverweisung). Herauszugeben ist die Erhöhung des Verkehrswertes, unabhängig von der Höhe der getätigten Aufwendungen.

Entsprechend § 1001 Satz 2 BGB ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter die Räume wieder zur Verfügung zu stellen, damit dieser die Verwendungen beseitigt - weigert sich der Mieter, so verliert er seinen Bereicherungsanspruch. Dies ist ein Ausfluss des Grundsatzes, dass der Vermieter eine aufgedrängte Bereicherung nicht herauszugeben braucht. Eine solche liegt

nicht vor, wenn der Mieter auf Dauer angelegte Maßnahmen getroffen hat, denen der Vermieter zugestimmt hat, ohne eine Entfernungsvorbehalt ausdrücklich oder schlüssig zu machen (hiervon zu unterscheiden ist der Bereicherungsanspruch, der dem Mieter erwachsen kann, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wurde und dem Vermieter daher vorzeitig die Möglichkeit der Nutzung der Verwendungen zufließen).

d) Abdingbarkeit

§ 539 Abs. 1 BGB ist abdingbar. Wird vertraglich geregelt, dass der Mieter bestimmte Umbauten auf seine Kosten vornehmen muss oder darf und diese bei Beendigung entschädigungslos zurückzulassen hat, dann führt dies allein noch nicht zur Sittenwidrigkeit oder zur unangemessenen bzw. unbilligen Benachteiligung durch formularmäßige Ausschlüsse gem. § 307 BGB (z.B. hat die Mietzinsgestaltung Berücksichtigung zu finden).

Bei Wohnraummietverhältnissen sind derartige Vereinbarungen nur dann wirksam, wenn zu Gunsten des Mieters ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist - § 552 Abs. 2 BGB.

III. Verjährung

§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- (1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
- (2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

Rechtsprechung

Wann erhält der Vermieter die Mietsache i.S.v. § 548 BGB zurück?

BGH, Urt. v. **27.02.2019** - XII ZR 63/18 – www.bundesgerichtshof.de

1.

Die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das setzt grundsätzlich zum einen eine Änderung der Besitzverhältnisse zu Gunsten des Vermieters voraus. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich (im Anschluss an Senatsurt. v. 19.11.2003 - XII ZR 68/00).

2.

Ob ausnahmsweise die Verjährungsfrist schon beginnen kann, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch nicht zurücknimmt, bleibt offen.

Der Fall: Mieter und Vermieter streiten über Schadensersatzansprüche aus der Rückgabe von gewerblichen Mieträumen. Nach § 16 des Mietvertrags waren Einbauten zu entfernen, wobei jedoch der Vermieter den Verbleib gegen Erstattung des Zeitwerts verlangen konnte. Im Oktober 2012 räumte der Mieter das Objekt, ohne von ihm vorgenommene Einbauten zu entfernen. Mit Schreiben vom 09.11.2012 erklärte der Mieteranwalt gegenüber dem Vermieter u. a.: "Namens und in Vollmacht meiner Mandantin biete ich Ihnen hiermit die Rückgabe der Mieträume ab sofort an und schlage auch im Hinblick auf die von Ihnen beabsichtigten Sanierungs- und Umbauarbeiten einen kurzfristigen Vor-Ort-Termin vor. Dieser sollte auch der Abstimmung der insbesondere gem. § 16 des Mietvertrags denkbaren Interessenlagen (z. B. der Übergabe der von meiner Mandantin installierten Zentralschließanlage) dienen." Es fanden Gespräche statt und der Mieter führte noch Arbeiten durch, mit denen der Vermieter aber nicht zufrieden war. Am 08.02.2013 erfolgt die Rückgabe des Objekts. Mit Schreiben vom 13.06.2013 lehnt der Mieter weitere Arbeiten endgültig ab. Gegen die am 08.07.2013 bei Gericht eingegangene und am 01.08.2013 zugestellte Klage auf Zahlung von Kosten für nicht durchgeführte Arbeiten verteidigt sich der Mieter mit der Verjährungseinrede nach § 548 Abs. 1 BGB.

Die Entscheidung: Anders als die Vorinstanz (OLG Brandenburg, ZfIR 2018, 736) lässt der BGH die Sechs-Monats-Frist noch nicht mit dem Schreiben vom 09.11.2012 beginnen, sondern erst mit der endgültigen Rückgabe des Objekts. Dafür müssen die in Leitsatz 1 beschriebenen Voraussetzungen vorliegen. Auf die in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich diskutierte Meinung, unter welchen Voraussetzungen der Lauf der Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB ausnahmsweise beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch nicht zurücknimmt, kommt es hier aus zwei Gründen nicht an: Einerseits hat der Mieter vor dem 08.02.2013 den Besitz nicht vollständig und endgültig aufgegeben, und andererseits stellt das Schreiben vom 09.11.2012 auch kein dahin gehendes tatsächliches oder wörtliches Angebot dar, weil danach eine nähere Abstimmung mit dem Vermieter über die Pflichten aus § 16 des Mietvertrags gewünscht wurde. Daher lag keine vollständige und endgültige Aufgabe der Sachherrschaft vor.

Ist die formularvertragliche Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüchen wirksam?
--

BGH, Urt. v. **08.11.2017** – VIII ZR 13/17 – www.bundesgerichtshof.de

Die Klausel, wonach Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (ebenso wie Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen) erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren, verstößt gegen § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist unwirksam.

Der Fall: Die Beklagte war seit 2003 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Nach Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagte erhielt die Klägerin die Wohnung Ende Dezember 2014 zurück.

Erst mit im Oktober 2015 zugestellter Klage nahm die Klägerin die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von rund 16.000 € wegen an der Wohnung eingetretener Schäden in Anspruch. Der hiergegen von der Beklagten unter Bezugnahme auf § 548 Abs. 1 BGB

erhobenen Einrede der Verjährung begegnete die Klägerin mit einem Verweis auf eine in dem von ihr verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung, nach welcher Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (ebenso wie Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen) erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren würden.

Die von der Klägerin erhobene Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Die Entscheidung: Der BGH hat entschieden, dass eine Regelung in einem Formularmietvertrag, durch die ein Vermieter die nach dem Gesetz vorgesehene sechsmonatige Verjährung seiner Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache verlängert, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

Die im streitgegenständlichen Formularmietvertrag enthaltene Klausel erschwert den Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters gegenüber der gesetzlichen Regelung in zweifacher Hinsicht. Zum einen wird die Frist, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, von sechs auf zwölf Monate verdoppelt. Zum anderen verändert die Klausel zusätzlich den Beginn des Fristlaufs, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache, sondern auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstellt. Beide Regelungsinhalte sind mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB nicht zu vereinbaren und stellen bereits aus diesem Grund eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar. Dies führt zur Unwirksamkeit der Klausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Denn die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters ist durch berechnete Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses begründet. Der Mieter hat nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter auf diese keinen Zugriff mehr und kann somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Demgegenüber wird der Vermieter durch die Rückgabe der Mietsache, an die das Gesetz den Verjährungsbeginn für dessen Ansprüche anknüpft, in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchsetzen oder gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen will. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Prüfung nicht regelmäßig in der vom Gesetz vorgesehenen Verjährungsfrist von sechs Monaten vorgenommen werden könnte. Vor diesem Hintergrund war es - unter Berücksichtigung der Interessen sowohl des Mieters als auch des Vermieters - das ausdrücklich erklärte Ziel des Gesetzgebers, mit der kurzen Verjährungsregelung in § 548 BGB aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine "möglichst schnelle" Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen.

Die unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB entfällt schließlich nicht dadurch, dass die streitgegenständliche Klausel spiegelbildlich eine Verlängerung auch seiner Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung vorsieht. Denn auch die spiegelbildliche Verlängerung beider Verjährungsfristen ändert nichts an dem berechtigten und zentralen Interesse des Mieters an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der Mietsache anknüpfenden Verjährungsfrist - zumal den in § 548 Abs. 1 BGB genannten Ersatzansprüchen des Vermieters eine große praktische Bedeutung zukommt, während Streitigkeiten über Wegnahme von Einrichtungen und Aufwendungsersatz des Mieters (§ 548 Abs. 2 BGB) deutlich seltener vorkommen dürften.

Teil C: Exkurs: Schönheitsreparaturen

I. Ausgangspunkt

Ausgangspunkt ist die dispositive Regelung des **§ 538 BGB**:

Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Eine gesetzliche Definition für Schönheitsreparaturen gibt es allein im preisgebundenen Wohnraum, nämlich in der II. Berechnungsverordnung, die aber nach allgemeiner Meinung auch beim preisfreien Wohnraum gilt:

§ 28 Abs. 4 II. BV

Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Nach der gesetzlichen Vorgabe in § 538 BGB darf der Mieter die Mietsache vertragsgemäß gebrauchen, und die dadurch verursachten Veränderungen oder Verschlechterungen hat er nicht zu vertreten. Die Überbürdung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist grundsätzlich eine zulässige Abweichung von dieser dispositiven gesetzlichen Regelung. Dies – da § 538 BGB den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften zugeordnet ist – nicht nur beschränkt auf die Wohnraummiete, sondern bezogen auf alle Mietverhältnisse. Beschädigungen durch vertragswidrigen Gebrauch hat der Mieter daher schon kraft Gesetzes zu beseitigen (zu „reparieren“).

Schon daraus lässt sich ableiten, dass die Überbürdung von Schönheitsreparaturen beschränkt sein muss auf die Beseitigung der Spuren des eigenen vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch den Mieter und dass weiter der Begriff „Reparatur“ zu Missverständnissen Anlass geben könnte. Im Wesentlichen geht es nämlich um Malerarbeiten (Tapezieren und Streichen).¹ So dürfte bereits die Verwendung des Wortes „Renovierung“ in einer Vertragsklausel Wirksamkeitsbedenken begegnen, weil darunter über derartige Malerarbeiten weit hinausgehende Tätigkeiten verstanden werden.²

¹ Richtiger daher etwa „Malermäßige Instandhaltung“ in § 104 ZGB-DDR.

² Vgl. nur OLG Koblenz Beschl. v. 22.05.2014 - 3 U 182/14.

Nach allgemeiner Meinung hat man sich auch im preisfreien Wohnraum an der Definition und dem Umfang von Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV (= § 7 Abs. 2 Mustermietvertrag BMJ 1976) zu orientieren.³ Allerdings ist das dort noch vorgesehene „Kalken der Wände und Decken“ oder „Streichen der Fußböden“ heute sicherlich nicht mehr zeitgemäß und kann daher ersatzlos entfallen. Demgegenüber ist es zulässig, die Verpflichtung zur Reinigung von Teppichböden (gewissermaßen als Ersatz für das in der Regelung vorgesehene Streichen von Böden), also über das bloße Saugen als Beseitigung losen Schmutzes (= besenrein) hinaus, auch formularvertraglich zusätzlich mit aufzunehmen.⁴ § 28 Abs. 4 S. 3 II. BV wird weiter bei einer erforderlichen Auslegung herangezogen, etwa wenn die Schönheitsreparaturklausel selbst keine weitere inhaltliche Konkretisierung enthält.⁵

Die von der Rechtsprechung entwickelten Unwirksamkeitsgründe beruhen so gut wie ausnahmslos auf dem AGB-Recht, insbesondere § 307 BGB. Sie betreffen also Formulklauseln. Individuelle Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen begegnen diesen Bedenken nicht, sind aber in der Praxis allenfalls ausnahmsweise rechtssicher erreichbar.⁶ Um ermitteln zu können, welche vorformulierten Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen (wohl) noch rechtswirksam getroffen werden können, bedarf es zunächst der Feststellung, welche Klauseln die Rechtsprechung als unwirksam angesehen hat.

II. Stand der Rechtsprechung

Die Rechtsprechung, vor allen Dingen des BGH, lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Abweichungen von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV

Sowohl die Erweiterung des Umfangs gegenüber diesem Leitbild als auch sonstige Abweichungen zu Lasten des Mieters führen - da es sich immer um eine einheitliche Schönheitsreparaturverpflichtung handelt und nicht um mehrere, rechtlich getrennt zu

³ So schon BGH NJW 1985, 480.

⁴ Vgl. nur BGH Urt. v. 8. 10. 2008 - XII ZR 15/07, im Wohnraummietrecht zumindest vorsorglich als ausdrückliche Vereinbarung.

⁵ BGH NJW 1985, 480.

⁶ Vgl. nur BGH Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 26/15; Urt. v. 22.10.2015 – VII ZR 58/14; Urt. v. 22.11.2012 – VII ZR 222/12; Urt. v. 17.02.2010 – VIII ZR 67/09.

beurteilende Einzelmaßnahmen - immer zur Gesamtnichtigkeit einer diese Voraussetzungen nicht beachtenden Schönheitsreparaturklausel.⁷

a)

Die Erstreckung der Verpflichtung des Mieters auch auf die Wohnungseingangstür von außen oder die Fenster von außen (also die Verpflichtung zur Beseitigung etwa von Witterungsspuren und eben nicht derjenigen des eigenen vertragsgemäßen Gebrauchs) führt zur Unwirksamkeit.⁸

b)

Ebenso die Ausweitung etwa auf Parkett⁹ oder Holzböden¹⁰ und auch die Verpflichtung, einen verschlissenen Teppichboden zu erneuern.¹¹

c)

Dem Mieter muss immer die Möglichkeit verbleiben, die Arbeiten - wenn auch fachgerecht, also in mittlerer Art und Güte - in Eigenarbeit auszuführen, so dass er nicht wirksam verpflichtet werden kann, die Schönheitsreparaturen (etwa durch eine Fachfirma) „ausführen zu lassen“.¹²

d)

Farbvorgaben während der Mietzeit führen auch zur Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel,¹³ ebenso wie Beschränkungen vor allem auf die Farbe weiß (auch wenn die Wohnung in dieser Farbe frisch gestrichen übergeben worden war¹⁴) bei Vertragsende: Der Mieter darf die Wohnung vielmehr in hellen, neutralen und deckenden Farben, also ohne weiteres in einem ohne weiteres Zutun allgemein zur Weitervermietung geeigneten Zustand zurückgeben.¹⁵ Anders nur, wenn die Wohnung dem Mieter in neutralen hellen Farben übergeben wurde und er sie in kräftig gestrichenen Farben zurückgibt. Dann ist er schon kraft Gesetzes, also auch bei einer etwa unwirksamen Schönheitsreparaturklausel

⁷ BGH Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 21/13; Urt. v. 13.01.2010 - VIII ZR 48/09; Urt. v. 18.02.2009 - VIII ZR 210/08.

⁸ BGH Urt. v. 13.01.2010 - VIII ZR 48/09.

⁹ BGH Urt. v. 13.01.2010 - VIII ZR 48/09.

¹⁰ LG Hamburg WuM 1990, 116.

¹¹ OLG Brandenburg Urt. v. 13.12.2006 – 3 U 200/05 – BeckRS 2007, 01917; OLG Celle NZM 1998, 158; OLG Hamm NJW-RR 1991, 844; OLG Stuttgart NJW-RR 1995, 1101.

¹² BGH Urt. v. 09.06.2010 - VIII ZR 294/09; BGH NJW 1988, 2790.

¹³ BGH Urt. v. 21.9.2011 – VIII ZR 47/11 – BeckRS 2011, 24 125 („Weißen“ der Decken und Oberwände); Urt. v. 20.01.2010 - VIII ZR 50/09 (für Türen und Fenster); Urt. v. 18.02.2009 - VIII ZR 166/08; Urt. v. 18.06.2008 - VIII ZR 224/07. Dies gilt auch für vorformulierte Regelungen, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters „von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ darf (BGH Urt. v. 28.03.2007 - VIII ZR 199/06) oder auch „... erheblich abweichen darf“ (BGH Beschl. v. 11.09.2012 - VIII ZR 237/11, BeckRS 2012, 23 439).

¹⁴ BGH Urt. v. 22.02.2012 – VIII ZR 205/11.

¹⁵ BGH Hinweisbeschl. v. 14.12.2010 - VIII ZR 198/10 („dezente“ Farben); Urt. v. 22.10.2008 - VIII ZR 283/07; Urt. v. 18.06.2008 - VIII ZR 224/07.

verpflichtet, wieder einen hellen und neutralen Farbzustand herzustellen.¹⁶ In Bezug auf die Farbgebung und Bearbeitung von Holzteilen lässt der BGH Ausnahmen zu, aber allein bezogen auf den vom Mieter bei Rückgabe geschuldeten Zustand.¹⁷

2. Anfangsrenovierungsverpflichtung

Der vorformulierte Einbezug eines vorvertraglichen Abnutzungszeitraums, also insbes. die Verpflichtung zur Anfangsrenovierung, ist grundsätzlich unwirksam. Der Mieter kann nur zur Beseitigung seiner eigenen vertragsgemäßen Abnutzungsspuren während seiner Mietzeit verpflichtet werden.¹⁸ Anders nur dann, wenn ihm die damit verbundenen Kosten vom Vermieter erstattet werden.¹⁹ Im preisgebundenen Wohnraum kann eine abweichende Beurteilung geboten sein, wenn dem Mieter keine Leistungspflichten auferlegt werden, die den Rahmen der Kostenmiete übersteigen.²⁰

3. Verpflichtung zur Übernahme laufender Schönheitsreparaturen

a)

Wirksam sind Schönheitsreparaturklauseln, die auch während der Mietzeit an einen objektiven Renovierungsbedarf anknüpfen (Bedarfsklausel), ohne dass es darauf ankommt, ob bereits die Substanz der Mietsache gefährdet ist.²¹

b)

Ebenso ist es zulässig, die Fälligkeit grundsätzlich an einen Fristenturnus zu knüpfen (Fristenklausel). Dabei ist allerdings bei der Bemessung der Länge der Fristen zu beachten, dass jedenfalls für alle ab Ende 2007 abgeschlossenen Mietverträge Fristen von lediglich 3 Jahren für Nassräume, 5 Jahren für Wohnräume und 7 Jahren für sonstige (Neben-)Räume zu kurz und damit unwirksam sind.²²

¹⁶ BGH Urt. v. 06.11.2013 – VIII ZR 416/12.

¹⁷ BGH Urt. v. 22.10.2008 - VIII ZR 283/07.

¹⁸ BGH Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, anders bei angemessenem finanziellem Ausgleich durch den Vermieter; BGH NJW 1988, 279; BGH NJW 1987, 2575; vgl. auch OLG Hamburg NJW-RR 1992, 10.

¹⁹ Vgl. BGH Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14.

²⁰ BGH Beschl. v. 22.08.2018 - VIII ZR 287/17.

²¹ BGH Urt. v. 06.04.2005 - VIII ZR 192/04.

²² BGH Urt. v. 26.09.2007 - VIII ZR 143/06; wirksam wohl stattdessen 5/8/10 Jahre: vgl. Langenberg WuM 2006, 122; Wiek WuM 2006, 680; Artz NZM 2007, 265, 274.

Selbst bei einer angemessenen längeren Frist sind weiter sog. „starre Fristen“ unwirksam, wenn also die Formulierung der Schönheitsreparaturklausel den Anschein erweckt, der Mieter müsse allein deswegen Schönheitsreparaturen durchführen, weil die im Vertrag geregelten Fristen abgelaufen seien, ohne Rücksicht auf einen objektiven Renovierungsbedarf. Dies ist nicht nur dann der Fall, wenn die Fristen mit dem Zusatz „mindestens“ oder „spätestens“ versehen sind,²³ sondern auch dann, wenn dieser Zusatz fehlt, aber dennoch eine feste Frist vorgegeben wird.²⁴ Zulässig ist dies dagegen, wenn der Fristplan mit einem „Weichspüler“ versehen wird, also etwa durch Formulierungen wie „im Allgemeinen“,²⁵ „je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung“,²⁶ „in der Regel“,²⁷ sogar „regelmäßig“²⁸ oder durch gesonderte Regelungen über Fristverlängerungen bzw. auch Verkürzungen je nach dem konkreten Zustand der einzelnen Räume,²⁹ die auf den objektiven Renovierungsbedarf der Wohnung abstellen. Enthält die Klausel sowohl „in der Regel“ als auch „spätestens“ soll sie wirksam sein.³⁰

c)

Bedarfs- wie auch „weiche“ Fristenklauseln sind aber dann unwirksam, wenn dem Mieter die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen³¹ wurde (Beweislast: Mieter), ohne dass der Vermieter dem Mieter hierfür einen angemessenen finanziellen Ausgleich gewährt hat (Beweislast: Vermieter).³²

4. Endrenovierungsverpflichtung

Eine Klausel, die den Mieter bei Beendigung des Wohnraummietverhältnisses zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist dann unwirksam, wenn dies ohne

²³ BGH Urt. v. 18.10.2006 - VIII ZR 52/06; Urt. v. 05.04.2006 - VIII ZR 178/05; Urt. v. 22.09.2004 - VIII ZR 360/03; Urt. v. 23.06.2004 - VIII ZR 361/03.

²⁴ BGH Urt. v. 05.04.2006 - VIII ZR 152/05; Versäumnisurt. v. 05.04.2006 - VIII ZR 106/05; Urt. v. 22.09.2004 - VIII ZR 360/03.

²⁵ BGH Urt. v. 09.03.2005 - VIII ZR 17/04; Urt. v. 28.04.2004 - VIII ZR 230/03.

²⁶ BGH Urt. v. 09.03.2005 - VIII ZR 17/04; Urt. v. 06.10.2004 - VIII ZR 215/03; Urt. v. 28.04.2004 - VIII ZR 230/03.

²⁷ BGH Urt. v. 13.07.2005 - VIII ZR 351/04.

²⁸ BGH Hinweisbeschl. v. 20.03.2012 - VIII ZR 192/11; aA noch KG NJW 2008, 2787 = NZM 2008, 643.

²⁹ BGH Urt. v. 16.02.2005 - VIII ZR 48/04; Urt. v. 20.10.2004 - VIII ZR 378/03.

³⁰ BGH Urt. v. 13.07.2005 - VIII ZR 351/04.

³¹ Vgl. etwa LG Berlin Urt. v. 12.2.2016 - 63 S 106/15, NZM 2016, 639; Beschl. v. 04.06.2015 - 67 S 140/15, BeckRS 2015, 11694.

³² BGH Urt. v. 18.03.2015 - VIII ZR 185/14; darüberhinausgehend LG Berlin Urt. v. 09.03.2017 - 67 S 7/17, NZM 2017, 258: Unwirksamkeit der Überbürdung von Schönheitsreparaturen auch bei renoviert überlassener Wohnung; dagegen LG Berlin Urt. v. 02.05.2018 - 64 S 120/17, WuM 2018, 643..

Rücksicht auf den Zeitpunkt der letzten Renovierung oder einen objektiven Renovierungsbedarf geschieht, letztendlich also allein auf das Vertragsende abgestellt wird.³³

5. Sonderproblem: Summierungseffekt

Zusätzlich ist noch zu beachten, dass an sich wirksame Klauseln wegen des inhaltlichen Zusammenwirkens mit anderen (wirksamen oder unwirksamen) Klauseln – selbst wenn diese an völlig anderer Stelle im Vertrag stehen – unwirksam werden können,³⁴ sogar in Verbindung mit einer Individualabrede.³⁵

6. Abgeltungs- oder Quotenklauseln

Während derartige Klauseln zunächst an mangelnder Transparenz scheiterten,³⁶ sind sie jetzt wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 Abs. 1 BGB insgesamt unwirksam, weil sie vom Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.³⁷

7. Geltung auch bei der Gewerberaummiete

Die Rechtsprechung, vor allen Dingen auch des BGH, hat bisher die im Wohnraummietrecht entwickelten Unwirksamkeitsgründe unverändert auch auf Schönheitsreparaturklauseln in Gewerberaummietverträgen übertragen, mit Ausnahme des dort (ausdrücklich) erweiterbaren Umfangs³⁸ und der Frage der Angemessenheit von Renovierungsfristen, abhängig von der Art und Weise der zulässigen Nutzung.³⁹ So z.B. die Unwirksamkeit starrer Fristenregelungen,⁴⁰

³³ BGH Versäumnisurt. v. 12.09.2007 - VIII ZR 316/06; Versäumnisurt. v. 25.06.2003 - VIII ZR 335/02; Urt. v. 14.05.2003 - VIII ZR 308/02.

³⁴ BGH Versäumnisurt. v. 25.06.2003 - VIII ZR 335/02; Urt. v. 14.05.2003 - VIII ZR 308/02.

³⁵ BGH Urt. v. 05.04.2006 - VIII ZR 163/05.

³⁶ BGH Urt. v. 05.03.2008 - VIII ZR 95/07; Urt. v. 26.09.2007 - VIII ZR 143/06.

³⁷ BGH Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 242/13.

³⁸ OLG Dresden, Beschl. v. 06.03.2019 - 5 U 1613/18; OLG Celle NZM 1998, 158, 159; OLG Stuttgart NJW-RR 1995, 1101; OLG Brandenburg Urt. v. 13.12.2006 – 3 U 200/05, BeckRS 2007, 01917; OLG Karlsruhe NJW-RR 1997, 139; vgl. auch OLG Düsseldorf GE 2008, 731; a. A. OLG Düsseldorf NJW-RR 1989, 663.

³⁹ Vgl. etwa BGH NJW 1983, 446 betr. Gaststättenpachtvertrag.

⁴⁰ BGH Urt. v. 08.10.2008 - XII ZR 84/06; ebenso die Vorinstanz OLG Düsseldorf NZM 2006, 462; OLG München NZM 2007, 215; vgl. auch OLG Düsseldorf Urt. v. 16.02.2016 – 24 U 63/15, BeckRS 2016, 09629 unter Verweis auf BGH Urt. v. 18.03.2015 - VIII ZR 21/13.

von Schlussrenovierungsregelungen ohne Rücksicht auf einen objektiven Renovierungsbedarf⁴¹ und von Abwälzungsklauseln bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenem Mietobjekt ohne angemessenen finanziellen Ausgleich.⁴²

⁴¹ BGH Urt. v. 06.04.2005 - XII ZR 308/02; OLG Celle NZM 2003, 599; OLG Hamburg GuT 2004, 82; OLG Hamm NZM 2002, 988; anders ggf. bei angemessenem Mietsachschaden, der ggf. schon zu einer zulässigen Individualvereinbarung führen kann: KG NZM 2004, 424.

⁴² OLG Celle Beschl. v. 13.07.2016 - 2 U 45/16, NJW 2016, 3732; LG Hannover Urt. v. 04.04.2016 – 1 O 206/15, BeckRS 2016, 15491; LG Lüneburg NJW 2016, 578.