

## **Kann der Vermieter bei der verspäteten Rückgabe einer Wohnung einen höheren Schadenersatz als die vereinbarte Miete geltend machen?**

Ja! Diese Tatsache war jedoch auch schon vor der Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Januar 2017 (*Urteil vom 18. Januar 2017, Az.: VIII ZR 17/16*) unumstritten. Denn in § 546a Abs. 1 BGB hat der Gesetzgeber klargestellt, dass der Vermieter bei einer verspäteten Rückgabe der Mietsache entweder den vereinbarten Mietzins oder den Mietzins verlangen kann, der als ortsüblich anzusehen ist. Bis zur vorgenannten Entscheidung stellte sich bei Wohnraummietverträgen jedoch die Frage, ob die in § 558 Abs. 2 BGB enthaltenen Vorgaben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterhöhungen auch auf die Fallgestaltungen, in denen das Mietverhältnis beendet wurde und der Mieter die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgibt, anzuwenden ist. Diese Frage hat der Bundesgerichtshof zugunsten der Vermieter beantwortet und festgestellt, dass die in § 558 Abs. 2 BGB vorgesehene Begrenzung in diesen Situationen nicht anwendbar ist. Vielmehr kann der Vermieter ab dem Zeitpunkt der verspäteten Rückgabe die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, die bei einem Neuabschluss des Mietvertrages zu erzielen gewesen wäre.

### **Welche Faktoren sind für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevant?**

In diesem Zusammenhang stellte der Bundesgerichtshof klar, dass die in § 558 Abs. 2 BGB genannten Faktoren für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auch auf die aus § 546a Abs. 1 BGB resultierenden Ansprüche anwendbar sind. Allerdings ist der in § 558 Abs. 2 BGB vorgegebene Bezugszeitraum von vier Jahren nicht zu berücksichtigen. Insofern ist die ortsübliche Vergleichsmiete auch in diesen Fällen anhand der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietsache zu bestimmen.

Das größte Problem bei der Geltendmachung eines solchen Schadensersatzanspruchs ist die korrekte Bezifferung des Mietzinses, den man anstelle des vereinbarten Mietzinses geltend machen will. Denn der Vermieter muss dem Mieter zunächst vorgerichtlich und gegebenenfalls auch in der Klageschrift mitteilen, welchen Mietzins er für angemessen hält. im Klageverfahren muss der

Vermieter zudem erläutern, wie er den Mietzins ermittelt hat. Bei Ortschaften, die über einen ordentlichen Mietspiegel verfügen, wird dies regelmäßig ein kleineres Problem darstellen. In allen anderen Fällen wird der Vermieter häufig nicht um die Einholung eines Sachverständigengutachtens herumkommen, wenn er nicht Gefahr laufen will, dass ein erheblicher Anteil der von ihm geltend gemachten Ansprüche vom Gericht nicht anerkannt und ihm insofern ein Teil der Prozesskosten auferlegt wird.

### **Ist für die Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs die Absicht der Weitervermietung notwendig?**

Nein! In diesem Urteil betont, der Bundesgerichtshofs, dass der aus § 546a Abs. 1 BGB resultierende Schadensersatzanspruch auch dann geltend gemacht werden kann, wenn der Vermieter die Mietsache nach der Rückgabe nicht erneut vermieten will. Der Schadensersatzanspruch kann also auch bei Eigenbedarfskündigungen oder in Fällen, in denen das Gebäude komplett abgerissen werden soll, geltend gemacht werden.

Ass. jur. Kai Riefenstahl

12.02.2017