

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 546a Abs. 1 Alt. 2, 558 BGB

- 1. Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.**
- 2. Die Kappungsgrenzen des § 558 BGB finden bei beendeten Mietverhältnissen im Rahmen der zu berechnenden Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Rückgabe keine Anwendung.**

BGH, Urteil vom 18.01.2017; Az.: VIII ZR 17/16

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Büniger und Kosziol für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I – 15. Zivilkammer – vom 27. Januar 2016 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Tatbestand:

Die Beklagten waren seit 1993 Mieter eines in München gelegenen Einfamilienhauses der Kläger mit einer Wohnfläche von 105 m². Das Mietverhältnis endete durch eine zum 30. Oktober 2011 erklärte Eigenbedarfskündigung der Kläger. Zum 15. April 2013 gaben die Beklagten die Mietsache zurück. Bis dahin entrichteten sie die vertraglich geschuldete Miete in Höhe von monatlich 944,52 € nebst 102,39 € Heizkostenvorauszahlung.

Die Kläger verlangen eine weitergehende Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Mietobjekt ortsüblichen Neuvertragsmiete.

Die Klage hat – nach Einholung eines Sachverständigengutachtens durch das Amtsgericht – in den Vorinstanzen in Höhe von 7.300,37 € nebst Zinsen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung, im Wesentlichen ausgeführt:

Gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB könne der Vermieter bei verspäteter Rückgabe der Mietsache für die Dauer der Vorenthaltung die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete verlangen. Die Nutzungsentschädigung sei anhand des üblichen Neuvermietungspreises zu bemessen. Anders als bei § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB seien die in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten nicht einzubeziehen. Dies folge schon daraus, dass § 546a BGB eine Bestimmung des allgemeinen Mietrechts sei und auch Mietverhältnisse über bewegliche Sachen erfasse, während § 558 BGB nur für Mietverhältnisse über Wohnraum gelte.

Sinn und Zweck des § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB sei es zudem, den Vermieter von einer ihm günstigen Preisentwicklung am Markt profitieren zu lassen.

Dem widerspräche es, auch die in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten heranzuziehen. Nach der Zielsetzung des Gesetzgebers, die in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommen sei, sei es nicht gerechtfertigt, den Vermieter über einen nicht selten langen Zeitraum auf eine nicht mehr angemessene, niedrige Nutzungsentschädigung zu verweisen.

Dem stehe nicht entgegen, dass der Mietvertrag hier wegen Eigenbedarfs gekündigt worden und der Wohnraum nach dem Auszug der Beklagten grundlegend renoviert worden sei, so dass er dem Markt nicht zur Verfügung gestanden habe. § 546a BGB diene gerade dazu, Druck auf den Mieter auszuüben, um die Mietsache zurückzugeben. Für die Höhe der Nutzungsentschädigung komme es daher nicht darauf an, ob der Vermieter eine Neuvermietung beabsichtige.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

Die Kläger können wegen der Vorenthaltung der Mietsache als Nutzungsentschädigung nicht nur die von den Beklagten entrichtete vereinbarte Miete (§ 546a Abs. 1 Alt. 1 BGB), sondern weitergehend auch die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete (§ 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB) verlangen. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht den Anspruch der Kläger aus § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages ortsüblichen Miete (Marktmiete), nicht hingegen nach Maßgabe der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) bestimmt.

1. Das Berufungsgericht hat – ebenso wie bereits das Amtsgericht – die Neuvertragsmiete, ausgehend vom Befund der erstinstanzlich beauftragten

Sachverständigen, anhand der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietsache bestimmt. Dies ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Die – im Revisionsverfahren nicht angegriffene – Heranziehung der vorgenannten Wohnwertmerkmale beruht nicht auf der Anwendung des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, sondern ergibt sich schon daraus, dass diese Gegebenheiten die Mietpreisbildung im Marktgeschehen prägen.

2. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht die in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) bei der Bemessung des Anspruchsumfangs zu Recht außer Betracht gelassen. Der in einem laufenden Mietverhältnis über Wohnraum für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzlich vorgegebene Bezugszeitraum von vier Jahren ist für den Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB nicht maßgeblich.

Das gilt auch dann, wenn der Vermieter keine Neuvermietung beabsichtigt, sondern die Mietsache – wie im Fall der hier erklärten Eigenbedarfskündigung – selbst nutzen will.

a) Allerdings entspricht es einer im mietrechtlichen Schrifttum verbreiteten Auffassung, dass sich die für vergleichbare Sachen ortsübliche Mierte im Sinne von § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB bei der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen nicht nach der ortsüblichen Neuvertragsmiete bestimme. Vielmehr sei gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB der dort vorgegebene vierjährige Bezugszeitraum zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Nutzungsentschädigung als "vertraglicher Anspruch eigener Art" sowie der Gesetzeszweck rechtfertigten es, dem Vermieter diejenige Mierte zuzubilligen, die andere Vermieter aufgrund von § 558 BGB durchsetzen könnten (Blank in Blank/Börstinghaus, Mierte, 5. Aufl., § 546a Rn. 34; ebenso Scheuer/Emmerich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap. V. A Rn. 143; Stempel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. XIII 111; NK-BGB/Klein-Blenkers, 3. Auflage, § 546a Rn. 16; Spielbauer/Schneider/Kern, Mietrecht, 2013, § 546a BGB Rn. 35; wohl auch Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Aufl., § 546a Rn. 11; siehe auch AG Köln, ZMR 2013, 204, 205).

Nach anderer Ansicht ist bei verspäteter Rückgabe der Mietsache auch bei beendeten Wohnraummietverhältnissen für den Anspruch des Vermieters aus § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB die bei einer Neuvermietung ortsüblich erzielbare Mierte maßgeblich; auf die örtliche Entwicklung der vereinbarten oder geänderten Mieten der letzten vier Jahre komme es nicht an (Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 546a Rn. 53; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 12. Aufl., § 546a BGB Rn. 59; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 546a Rn. 15; MünchKommBGB/Bieber, 7. Aufl., § 546a Rn. 13; BeckOGK-BGB/Zehlein, Stand: Oktober 2016, § 546a Rn. 58 f.; Lützenkirchen, Grundeigentum 2013, 1176, 1178).

b) Die letztgenannte Ansicht trifft zu.

aa) Gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB kann der Vermieter bei verspäteter Rückgabe der Mietsache als Entschädigung die für vergleichbare Sachen ortsübliche Mierte verlangen. Die in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB vorgesehene Berücksichtigung der in der Gemeinde in den letzten vier Jahren vereinbarten oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geänderten Bestandsmieten, sieht bereits der Wortlaut des § 546a

Abs. 1 Alt. 2 BGB nicht vor. Zudem besteht der Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung bereits nach dem Gesetzeswortlaut unabhängig davon, ob der Vermieter die Mietsache nach ihrer Rückgabe erneut vermieten oder sie – wie in dem hier gegebenen Fall der Eigenbedarfskündigung – selbst nutzen will.

bb) Mit Recht hat das Berufungsgericht des Weiteren auf die Gesetzessystematik abgestellt. Anders als § 546a BGB, der Teil der für alle Mietverhältnisse geltenden allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts ist und deshalb nicht nur für Wohnraummietverhältnisse gilt, sind die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf (laufende) Mietverhältnisse über Wohnraum zugeschnitten.

So entsteht der Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB etwa nicht erst – wie von § 558a BGB für den Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorgesehen – durch eine rechtsgestaltende Willenserklärung des Vermieters, nach deren Zugang sich die Vierjahresfrist des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB bestimmt. Vielmehr hat der Vermieter, dem nach Beendigung des Mietverhältnisses Räume vorenthalten werden, von vornherein einen Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten oder, sofern diese höher ist, der ortsüblichen Miete, der auch ohne vorherige Ankündigung rückwirkend geltend gemacht werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juli 1999 – XII ZR 215/97, BGHZ 142, 186, 189 ff. [zu § 557 BGB aF]; siehe auch BT- Drucks. 14/4553, S. 44 f.).

cc) Gegen eine Ausrichtung des § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB an der örtlichen Entwicklung der Wohnraumieten der letzten vier Jahre gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB spricht darüber hinaus der unterschiedliche Sinn und Zweck beider Regelungen.

(1) Im Rahmen der Regelung der §§ 558 ff. BGB über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die einerseits die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes erhalten soll, andererseits aber auch den Interessen des Mieters durch die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Jahressperrfrist, die fünfzehnmonatige Wartezeit, die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB sowie durch das Sonderkündigungsrecht des § 561 BGB Rechnung trägt (vgl. Senatsurteil vom 20. Juni 2007 – VIII ZR 303/06, NJW 2007, 2546 Rn. 11), dient die in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB vorgesehene Zeitkomponente der ortsüblichen Vergleichsmiete auch dazu, im laufenden Mietverhältnis eine gewisse Schutzwirkung zugunsten des Mieters zu entfalten, indem sie durch die Bemessung des Bezugszeitraums die Dynamik der Mietpreissteigerung in Gemeinden mit steigenden Mietpreisen in dem vom Gesetzgeber als maßgeblich erachteten Umfang abfedert (vgl. Staudinger/Emmerich, aaO, § 558 Rn. 3, 21, 26).

(2) Dazu besteht bei einem beendeten Mietverhältnis jedoch keine Veranlassung mehr. § 546a BGB hat dementsprechend ein anderes Ziel, welches auch anhand der Gesetzesmaterialien deutlich wird.

(a) Die Materialien zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) stellen ausdrücklich darauf ab, dass es im Rahmen von § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB auch im Wohnraummietrecht darauf ankommt, was bei einer Neuvermietung der Wohnung ortsüblich erzielbar gewesen wäre. Die für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen

Vergleichsmiete gemäß §§ 558 ff. BGB geltenden Beschränkungen sind im Gesetzgebungsverfahren hingegen nicht herangezogen worden.

Im Wohnraummietrecht kann, wie die Gesetzesbegründung insoweit hervorhebt, "zwischen Wirksamwerden der Kündigung und endgültiger Räumung der Wohnung durch den Mieter unter Umständen ein längerer Zeitraum liegen, über den hinweg die Wohnung dem Vermieter vorenthalten wird und der deshalb gehindert ist, durch eine Neuvermietung eine (höhere) ortsübliche Vergleichsmiete zu erzielen" (BT-Drucks., aaO). Unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Risikoverteilung sei es nicht einzusehen, dass der Vermieter sich mit der vereinbarten (geringeren) Miete begnügen müsse, wenn sich später im Rahmen eines Rechtsstreits herausstelle, dass die Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen sei. Dieses Risiko liege vielmehr in der Sphäre des Mieters, der trotz Kündigung in der Wohnung verbleibe (BT-Drucks., aaO). Damit hat der Gesetzgeber sichtlich einen Anspruch auf die bei Neuvermietung erzielbare Miete eröffnen wollen, ohne diesen durch die Zeitkomponente des § 558 Abs. 2 BGB einschränken zu wollen.

(b) Auch anhand der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird deutlich, dass es nach dem Sinn und Zweck des § 546a BGB bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht anders als bei anderen beendeten Mietverhältnissen auf den Maßstab der bei einer Neuvermietung ortsüblich erzielbaren Miete ankommt.

[28] (aa) Der Bundesgerichtshof hat ausgesprochen, dass durch die Regelung des § 546a Abs. 1 BGB im Rahmen des nach Beendigung des Mietvertrages bestehenden Abwicklungsverhältnisses ein vertragsähnlicher Anspruch begründet wird (vgl. BGH, Urteile vom 29. Januar 2015 – IX ZR 279/13, BGHZ 204, 83 Rn. 80; vom 23. Juli 2003 – XII ZR 16/00, NZM 2003, 871 unter II 1; vom 11. Mai 1988 – VIII ZR 96/87, BGHZ 104, 285, 290 mwN), durch den ein zusätzlicher Druck auf den früheren Mieter ausgeübt werden soll, die geschuldete Rückgabe der Mietsache zu vollziehen (BGH, Urteile vom 22. März 1989 – VIII ZR 155/88, BGHZ 107, 123, 129; vom 10. Oktober 1990 – VIII ZR 370/89, NJW-RR 1991, 176 unter B II 1 d [zu § 557 BGB aF]; vom 7. Januar 2004 – VIII ZR 103/03, NZM 2004, 354 unter II 2 a; vom 5. Oktober 2005 – VIII ZR 57/05, NZM 2006, 52 unter II 2; vom 27. Mai 2015 – XII ZR 66/13, NJW 2015, 2795 Rn. 21). Das Rechtsverhältnis der Vertragsparteien ist in der Vorenthaltungszeit nur noch auf Abwicklung und damit auf Rückgabe der Mietsache angelegt, die vom Willen des Mieters abhängig ist (BGH, Urteil vom 27. Mai 2015 – XII ZR 66/13, aaO).

[29] (bb) Nach dieser Maßgabe wird deutlich, dass sich der Anspruch aus § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB auf die Marktmiete richtet und es dabei auch nicht von Belang ist, ob der Vermieter das Mietverhältnis, wie hier, wegen Eigenbedarfs gekündigt hat und die Mietsache in Zukunft selbst nutzen will. Denn der bezweckte Druck zur Rückgabe der Mietsache wäre beeinträchtigt, wenn sich der Mieter noch in der Vorenthaltungszeit darauf berufen könnte, dass die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete wie in einem noch laufenden Mietverhältnis unter Berücksichtigung des in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB vorgesehenen Bezugszeitraums zu bestimmen sei, oder dass der Vermieter die Mietsache selbst nutzen wolle.