BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 57/05

Verkündet am:
5. Oktober 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 546 a Abs. 1

Zum Umfang der Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsbeendigung.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 57/05 - LG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, Richter Dr. Beyer, Ball und Dr. Leimert sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 28. Januar 2005 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin war Mieterin, die Beklagte Vermieterin einer Wohnung in B. , R. -Straße . Mit Schreiben vom 28. Januar 2003 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 30. April 2003. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte am 15. Mai 2003. Die Parteien streiten nur noch darüber, ob die Klägerin für den gesamten Monat Mai 2003 Nutzungsentschädigung zu zahlen hat. Insoweit hat das Berufungsgericht, das der Beklagten einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung für die zweite Hälfte des Monats Mai 2003 versagt hat, die Revision zugelassen. Die Beklagte begehrt mit ihrer Revision weiterhin eine volle Nutzungsentschädigung für den Monat Mai 2003.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

3 Ab Mitte Mai 2003 habe der Beklagten eine weitere Nutzungsentschädigung nach Rückgabe nicht zugestanden. Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a BGB könne nach dem Gesetz nur für die Zeit der Vorenthaltung gewährt werden. Erwägungen aus dem Schadensersatzrecht führten nicht zur Verlängerung dieses gesetzlichen Zeitraumes, so dass eine Beweiserleichterung für den Zeitraum im Monat nicht vorzunehmen sei. Für diesen Zeitraum gelte ebenso wie für die Folgezeit, dass zur Darlegung eines Schadensersatzanspruches die Notwendigkeit bestehe, substantiiert die Vermietungsgelegenheit darzutun. Schadensersatzansprüche wegen Nichtvermietbarkeit der Wohnung ab Monatsmitte seien nicht hinreichend dargetan.

II.

4 Dies hält der revisionsrechtlichen Prüfung stand. Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen. Die Beklagte hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a Abs. 1 BGB nur bis zur Rückgabe der Wohnung am 15. Mai 2003.

5 1. Ob im Falle der Rückgabe der Mietsache an einem zwischen den Mietvertragsparteien nicht vereinbarten Tag innerhalb eines Monats Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB bis zum Schluss der Mietzinsberechnungsperiode oder nur bis zum Übergabetag geschuldet wird, ist umstritten. Während eine Ansicht einen Anspruch aus § 546 a Abs. 1 BGB nur für die Zeit bis zur Rückgabe des Mietobjekts bejaht und den Vermieter im Übrigen auf Schadensersatzansprüche (vgl. § 546 a Abs. 2 BGB) verweist (vgl. z.B. OLG

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Rostock, NJW-RR 2002, 1712; KG Berlin, Grundeigentum 2003, 253; OLG Köln, ZMR 1993, 77; Schilling in MünchKommBGB, 4. Aufl., § 546 a Rdnr. 16; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 546 a Rdnr. 16), wird andererseits vertreten, dass bei Erfüllung der Rückgabeverpflichtung "zur Unzeit" Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB bis zum Schluss der Mietzinsberechnungsperiode oder bis zum nächsten üblichen Miettermin zu bezahlen sei (vgl. z.B. OLG Düsseldorf, Grundeigentum 2002, 1428; KG Berlin, Grundeigentum 2001, 989; Palandt/Weidenkaff, BGB, 64. Aufl., § 546 a Rdnr. 11).

6 2. § 546 a Abs. 1 BGB (früher § 557 Abs. 1 BGB) ist von dem der Interessenlage entsprechenden Gedanken getragen, dass es unter keinem Gesichtspunkt gerechtfertigt erscheint, den Mieter, der die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter vorenthält, besser zu stellen, als er bei Fortdauer des Mietvertrages gestanden hätte. Er soll für die Dauer der Vorenthaltung mindestens die vereinbarte Miete weiter entrichten, weil es nur an ihm liegt, dass er noch im Besitz der Mietsache ist, und weil er es selbst in der Hand hat, sich durch die Herausgabe der Mietsache seiner Verpflichtung zu entledigen. Die Bestimmung gewährt dem Vermieter eine Mindestentschädigung, die in ihrer Höhe weder davon abhängig ist, ob und inwieweit dem Vermieter aus der Vorenthaltung der Mietsache ein Schaden erwachsen ist, noch davon, ob der Mieter aus dem vorenthaltenen Mietgegenstand einen entsprechenden Nutzen hat ziehen können. Durch die Regelung des § 546 a Abs. 1 BGB (§ 557 Abs. 1 BGB a.F.) wird Druck auf den Mieter ausgeübt, die geschuldete Rückgabe der Mietsache zu vollziehen; es liegt allein an ihm, die Rechtsfolgen des § 546 a Abs. 1 BGB (§ 557 Abs. 1 BGB a.F.) zu vermeiden oder zu beenden (BGHZ 107, 123, 128, 129). Nur für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache kann der Vermieter als Entschädigung den vereinbarten Mietzins verlangen. Für die Zeit danach bleibt ihm bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die Geltendmachung eines Schadens infolge einer erst späte-

ren Vermietung vorbehalten (vgl. § 546 a Abs. 2 BGB). Der Begriff der Vorenthaltung besagt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (Senat, Urteil vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 103/03, NJW-RR 2004, 558 unter II 2 a).

7 3. Im vorliegenden Fall hat die Klägerin die Wohnung am 15. Mai 2003 zurückgegeben. Nur bis zu diesem Zeitpunkt hat die Klägerin die Wohnung der Beklagten vorenthalten im Sinne des § 546 a Abs. 1 BGB. Die Klägerin ist deshalb nur bis zu diesem Zeitpunkt zur Fortzahlung der Miete verpflichtet. Einen weiteren Schaden für die Zeit danach (vgl. § 546 a Abs. 2 BGB) hat die Beklagte nicht dargelegt.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Leimert Hermanns

Vorinstanzen:
AG Charlottenburg, Entscheidung vom 17.05.2004 - 236 C 27/04 -
LG Berlin, Entscheidung vom 28.01.2005 - 64 S 265/04 -