

15. Februar 2017

# Wenn der Mieter nicht ausziehen will: Warum Vermieter oft zu wenig Nutzungsersatz verlangen...

*... und wie sie aus einer Kündigung eine Mieterhöhung machen.*

Fast jeder Vermieter kennt das: Nach Kündigung des Mietverhältnisses zieht der Mieter einfach nicht aus. Oft stellt der Mieter (spätestens) dann auch noch die Zahlungen ein. Ein Räumungsrechtsstreit dauert oft einige Monate, in denen die Wohnung nicht neu vermietet werden kann. Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil nun klargestellt, wie der Nutzungsersatz berechnet wird, den Sie von Ihrem ehemaligen Mieter verlangen können – gerade bei alten Mietverträgen lohnt sich ein Blick ins Urteil.

## **Worum geht es?**

Im Falle einer Kündigung gibt es oft Streit zwischen Mieter und Vermieter, nur selten ziehen Mieter pünktlich und ohne langwierige Diskussion aus. Im Extremfall ist sogar ein Räumungsrechtsstreit notwendig. Wie hoch aber ist die geschuldete Miete ab dem Kündigungsdatum?

Nach § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis automatisch auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die Wohnung über den Kündigungszeitraum hinaus bewohnt und der Vermieter nicht widerspricht. Dann wäre auch die Miete normal weiterzuzahlen. In den allermeisten Mietverträgen ist diese gesetzliche Regelung jedoch einvernehmlich aufgehoben. Das Mietverhältnis endet also, wenn die Kündigung greift.

Der Mieter schuldet dem Vermieter dann keine Miete mehr, sondern sogenannten „Nutzungsersatz“. Er benutzt die Mietwohnung weiter, ohne dazu berechtigt zu sein. Wenn es dann Monate oder Jahre später zum Auszug kommt, stellt sich die Frage wie dieser Nutzungsersatz zu berechnen ist.

Viele Vermieter verschenken in solchen Situationen immer wieder bares Geld: Was die meisten Vermieter nicht wissen: Entgegen häufiger Praxis kommt es nicht auf die bisherige Miete an.

## **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs**

Der BGH hat mit Urteil vom 18.01.2017 (Az.: VIII ZR 17/16) bestätigt, dass es bei der Berechnung des Nutzungsersatzes nicht auf die vertraglich vereinbarte Miete ankommt. Da der Mieter die Wohnung unberechtigt weiternutzt und somit den Vermieter an der Neuvermietung hindert, kann nur der Betrag maßgeblich sein, den der Vermieter von einem anderen Mieter erzielen könnte. Der Höhe nach bestimmt sich der Nutzungsersatz also weder nach der bisher gezahlten Miete noch nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, etwa aus dem Mietspiegel. Entscheidend ist allein der aktuell übliche Neuvermietungspreis, und der kann – trotz Mietpreisbremse – erheblich über der alten Miete liegen. Das gilt natürlich besonders, wenn über Jahre die Miete nicht erhöht worden ist oder zwischendurch Sanierungen oder Modernisierungen vorgenommen wurden.

Nach dem aktuellen Urteil gilt diese Berechnungsmethode übrigens sogar dann, wenn der Vermieter die Wohnung gar nicht mehr vermieten möchte, sondern selbst einzieht.

### **Verschenken Sie kein Geld**

In dem vom Bundesgerichtshof nun entschiedenen Fall betrug die Differenz zwischen der alten Miete und dem Nutzungersatz mehr als 7.000,- EUR. Gerade bei alten Mietverträgen lohnt es sich, die Höhe des Nutzungersatzes von einem Rechtsanwalt bestimmen zu lassen.

Wir beraten sie gerne und kompetent in allen Fragen rund ums Mietrecht. Eine erste Einschätzung der Lage ist bei uns immer kostenlos möglich. Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit einem unserer Rechtsanwälte: 0214 90 98 400

[Zurück](#)



### **[Guido Lenné](#)**

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

[Zurück](#)