

Nutzungsentschädigung: Wann fehlt der Rücknahmewillen?

Vereinbart der Vermieter für den Fall, dass seine Räumungsklage scheitert, eine Fortsetzung des gekündigten Mietvertrags unter bestimmten, geänderten Bedingungen, steht diese Vereinbarung dem Anspruch auf Nutzungsentschädigung nicht entgegen.

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28.7.2011 – I-10 U 26/11 – www.juris.de

Der Fall: Der Vermieter kündigt den Gewerbe-Mietvertrag zum 30.9.2005. Kurz vor Ablauf der Kündigungsfrist vereinbart er mit dem Mieter folgendes: Wenn die beabsichtigte Räumungsklage des Vermieters rechtskräftig abgewiesen wird, soll der gekündigte Vertrag unter geänderten Bedingungen fortgesetzt werden. Nach dem 30.9. unterlässt der Vermieter zwar den förmlichen Widerspruch gegen die Fortsetzung des Vertrags gemäß § 545 BGB. Er reicht aber noch vor Ablauf des Jahres 2005 die Räumungsklage ein und kann sie auch erfolgreich durchsetzen. Nunmehr klagt er auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Zeit ab 1.10.2009, also ab Wirksamwerden der Kündigung. Seine Klage hat in erster Instanz Erfolg. Der Mieter wehrt sich mit der Berufung.

§ 545 BGB Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses
Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

§ 546a BGB Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe
(1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

Hintergrund: Gibt der Mieter die Mietsache bei Vertragsende nicht zurück, hat er gemäß § 546a Abs. 1 BGB die gesetzliche Nutzungsentschädigung zu zahlen. Der Anspruch besteht nach herrschender Ansicht jedoch nicht, wenn der Vermieter keinen Rücknahmewillen hat, das Vorenthalten der Mietsache also auf dem Willen des Vermieters beruht (BGH, 13.7.2010 – VIII ZR 326/09 – Info M 2011, 220 (Seldeneck) betr. Rückgabe der unrenovierten Mietsache; OLG Celle, 20.6.2011 – 2 U 49/11 – Info M 2011, 328 (Diamantopoulos) betr. kein Anspruch für die verlängerte Räumungsfrist). Der Entschädigungsanspruch entfällt deshalb u.a. dann, wenn der Vermieter

- von einem Fortbestehen des Mietvertrags ausgeht
- zwar eine Beendigung des Mietvertrags annimmt, die Mietsache aber nicht mehr herausverlangt, weil er einen Anschlussmietvertrag abschließen will (Blank/Börstinghaus, 3. Auflage 2008, § 546a, Rdn. 18).

Die Entscheidung: Das OLG gibt dem Vermieter Recht. Der Vermieter habe trotz der mit dem Gewerbemietler geschlossenen Vereinbarung einen ausreichenden Rücknahmewillen gezeigt. Das nach § 546a Abs. 1 BGB erforderliche „Vorenthalten“ liege vor, wenn der Mieter seiner Rückgabepflicht nicht nachkommt und wenn das dem Willen des Vermieters widerspricht. Daran fehle es, wenn der Vermieter etwa annimmt, dass das Mietverhältnis fortgesetzt wird und er aufgrund dessen die Herausgabe der Mietsache gar nicht will (Hinweis auf BGH, 1.3.2007 – IX ZR 81/05 – betr. Nutzungsentschädigung als Masseverbindlichkeit; 2.11.2005 – XII ZR 233/03 – Info M 2005, 304 f. (Seldeneck) betr. schriftformbedingte Kündigung; 7.1.2004 – VIII ZR 103/03 – NZV 2004, 294 betr. unwirksame Nutzungsentschädigungsklausel im Leasingvertrag). Umgekehrt fehle es nicht am Rücknahmewillen, wenn es in der Zeit nach der Kündigung und bis zur Klageerhebung Verhandlungen über „alternative Lösungen“ gibt (Hinweis auf BGH, 8.10.2008 – XII ZR 66/06 – Info M 2009, 14 (Seldeneck, Fallak) betr. erst spät überbrückter Einigungsmangel bei individuell abbedingener Schriftform).

Hier liege es aber anders: Der Vermieter habe zwar nach der Kündigung mit dem Mieter vereinbart, dass bei Abweisung seiner Räumungsklage das Mietverhältnis unter geänderten Bedingungen fortgesetzt werden soll. Aber gerade die Räumungsklage beweise den Rücknahmewillen.

Unschädlich sei, dass der Vermieter einer Fortsetzung des Vertrags nicht förmlich nach § 545 BGB widersprochen habe. Das sei nicht notwendig gewesen, da die Vereinbarung bereits ausreichend zum Ausdruck bringe, dass der Vermieter das Mietverhältnis grundsätzlich nicht fortsetzen will.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Dem OLG ist zuzustimmen. Der Vermieter hatte mit seiner Räumungsklage deutlich zu verstehen gegeben, dass er jedenfalls die Fortsetzung des bisherigen Mietverhältnisses nicht wünscht. Dass er sich für den Fall, dass er im Räumungsverfahren unterliegt, absichern wollte, darf nicht zu seinen Lasten gehen und als fehlender Rücknahmewillen ausgelegt werden. Wer sich für den Fall eines Misserfolgs das kleinere Übel sichert (hier: Vertrag mit bes-

seren Konditionen), gibt noch nicht zu erkennen, dass er diese Lösung auch anstrebt.



RAin Sofia Diamantopoulos
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de