

Beendetes Untermietverhältnis: Kann der Hauptmieter (= Untervermieter) Herausgabe und Nutzungsentschädigung verlangen, wenn auch das Hauptmietverhältnis beendet ist?

Sind sowohl das Haupt- als auch das Untermietverhältnis beendet, so kann der Hauptmieter (= Untervermieter) vom Untermieter zwar Räumung und Herausgabe, nicht aber eine Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB verlangen.

KG, U. v. 1.3.2012 – 8 U 197/10 – www.juris.de

Der Fall: M untervermietet von ihm angemietete Gewerberäume an U. Am 21.8.2009 kündigt M das Untermietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs. Zum 30.9.2009 endet auch das Hauptmietverhältnis. Da U die Herausgabe verweigert, erhebt M Klage auf Räumung und Herausgabe sowie auf Nutzungsentschädigung für die Monate Oktober bis Dezember 2009. U meint, M könne wegen der Beendigung des Hauptmietverhältnisses weder Herausgabe an sich noch eine Nutzungsentschädigung verlangen. Außerdem zahle er (U) eine Nutzungsentschädigung direkt an den Hauptvermieter (V). Das LG Berlin gibt nur der Räumungsklage statt und weist die Zahlungsklage ab. Dagegen legen sowohl U als auch M Berufung ein.

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

(2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 546a 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 Rückgabepflicht: Sind sowohl das Untermiet- als auch das Hauptmietverhältnis beendet, so ist der Untermieter dem Untervermieter gegenüber nach § 546 Abs. 1 BGB und dem Hauptvermieter gegenüber nach § 546 Abs. 2 BGB zur Herausgabe verpflichtet. Hauptvermieter und Untervermieter sind Gesamtgläubiger des Herausgabeanspruchs. Daher wird der Untermieter durch Rückgabe an einen von beiden auch von der Rückgabepflicht gegenüber dem jeweils anderen frei, vgl. Palandt (Weidenkaff), 71. Aufl. 2012, § 546 Rdn. 21; OLG München, 8.12.1988 – 21 W 3055/88 – NJW-RR 1989, 524; LG Berlin, 23.2.2011 – 29 S 8/10 – Info M 2011, 378 (Hörndler).

Kommentar Herausgabe: Die Entscheidung liegt auf der Linie der ständigen Rechtsprechung und überzeugt. Für den Untervermieter-Herausgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB ist die Beendigung des Hauptmietverhältnisses schon nach dem Wortlaut ohne Bedeutung. Auch der Schutz des Untermieters gebietet keine Beschränkung, weil dieser durch die Herausgabe an den Untervermieter auch dem Hauptvermieter gegenüber frei wird.

Kommentar Nutzungsentschädigung: Der Ausschluss von Nutzungsentschädigungsansprüchen nach § 546a BGB nach Wegfall des Hauptmietverhältnisses entspricht ebenfalls der ganz herrschenden Meinung. Das bedeutet aber nicht, dass der Untermieter nun unentgeltlich nutzen darf. Einerseits nämlich

Hintergrund Nutzungsentschädigung: § 546a Abs. 1 BGB gilt grundsätzlich auch im Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter (nicht aber im Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Untermieter). Der Untervermieter kann allerdings keine Nutzungsentschädigung mehr geltend machen, wenn der Hauptmietvertrag ebenfalls beendet ist, vgl. BGH, 4.10.1995 – XII ZR 215/94 – NJW 1996, 46; Schmidt-Futterer (Streyll), 10. Aufl. 2011, § 546a Rdn. 7 m.w.N. Grund: Der Untervermieter hat keine eigene Nutzungsberechtigung mehr, die ihm durch den Untermieter vorenthalten werden könnte.

Die Entscheidung: Das KG bestätigt die Entscheidung der Vorinstanz. M könne gemäß § 546 Abs. 1 BGB Räumung und Herausgabe an sich verlangen. Die fristlose Kündigung vom 21.8.2009 habe das Untermietverhältnis wirksam beendet. Der Wegfall des Hauptmietverhältnisses führe nicht dazu, dass der Herausgabeanspruch des Untervermieters untergehe. Die Herausgabeansprüche des Hauptvermieters und des Untervermieters gegen den Untermieter bestünden vielmehr nebeneinander, wobei der Untervermieter auch Herausgabe an den Hauptvermieter verlangen könne, aber nicht müsse (Hinweis auf OLG München, a.a.O.). Auch § 242 BGB stehe nicht entgegen. Der bloße Umstand, dass U für die vertragslose Nutzung der Räume eine Nutzungsentschädigung an V zahle, mache die Räumungsklage des M nicht treuwidrig.

M habe aber keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung für die Monate Oktober bis Dezember 2009. Nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses stehe dem Untervermieter nämlich keine Nutzungsberechtigung mehr zu. Daher habe er auch keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB mehr gegen den Untermieter (Hinweis auf BGH, a.a.O.).

kann der Untervermieter Verzugschadenersatz nach §§ 280, 286 Abs. 1 BGB verlangen, wenn er wegen der verspäteten Rückgabe der Räume seinerseits Nutzungsentschädigung an den Hauptvermieter zahlen muss (was er im vorliegenden Fall darzulegen versäumt hat). Daneben kommen Ansprüche des Hauptvermieters auf Ersatz des Mietausfallschadens (etwa bei höherpreisiger Weitervermietungsmöglichkeit) wegen Verletzung der Herausgabepflicht nach § 546 Abs. 2 BGB und aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis in Betracht, vgl. BGH, a.a.O.; Schmidt-Futterer (Streyll), a.a.O., § 546 Rdn. 108 m.w.N..

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