

## Nutzungsentschädigung: Entfällt der Anspruch bei verlängerter Räumungsfrist?

**Hat der Vermieter im Kündigungsschreiben eine Räumungsfrist gewährt und diese Frist später noch einmal verlängert, damit der Mieter seiner Rückbaupflicht nachkommen kann, hat er für den Zeitraum der ursprünglichen und verlängerten Räumungsfrist keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung.**

OLG Celle, Beschl. v. 20.6.2011 – 2 U 49/11 – [www.juris.de](http://www.juris.de)

**Der Fall:** Es geht um einen langfristigen Laden-Mietvertrag mit Betriebspflicht. Der Mieter stellt zum 30.6.2009 seinen Betrieb ein. Der Vermieter mahnt vergeblich die Betriebspflicht an und kündigt am 9.7.2009 fristlos wegen „Nichtgebrauchs“. Er gewährt eine Räumungsfrist bis zum 30.7.2009. Mit Schreiben vom 3.8.2009 stimmt er der Verlängerung der Räumungsfrist bis zum 31.8.2009 zu. Auch danach korrespondiert er noch mit dem Mieter wegen des Umfangs der Reparaturen. Mit Schreiben vom 26.8.2009 informiert er den Mieter, dass „eine Nachvermietung noch nicht konkret in Aussicht“ stehe. Mit Schreiben vom 1.9.2009 verlängert er die Räumungsfrist ein zweites Mal bis zum 7.9.2009. Der Mieter räumt am 10.9.2009. Der Vermieter klagt auf Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 1.8.2009 bis 10.9.2009.

### § 546 BGB Rückgabepflicht des Mieters

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

### § 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.

(2) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

**Hintergrund Rücknahmewillen:** Der Mieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache an den Vermieter herauszugeben. Für die Zeit zwischen Vertragsende und der Rückgabe muss er nach § 546a Abs. 1 BGB eine Nutzungsentschädigung zahlen. Der Mieter soll nämlich nicht besser stehen, als bei fortgesetztem Mietverhältnis (Palandt (Weidenkaff), 70. Auflage 2011, § 546a Rdn.1).

Es ist allerdings herrschende Ansicht, dass der Anspruch auf Nutzungsentschädigung entfällt, wenn der Vermieter keinen Rücknahmewillen hat, wenn das Vorenthalten der Mietsache also auf dem Willen des Vermieters beruht (BGH, 13.7.2010

– VIII ZR 326/09 – Info M 2011, 220 (Seldeneck) m.w.N.; KG, 19.7.2001 – 8 Re-Miet 2/01 – NJW-RR 2001, 1452; Weidenkaff, a.a.O. Rdn. 9).

**Die Entscheidung:** Das OLG spricht dem Vermieter Nutzungsentschädigung nur für den Zeitraum vom 8.9. (Ablauf der verlängerten Räumungsfrist) bis 10.9.2009 (Rückgabe) zu. Für den Zeitraum 1.8.-7.9.2009 habe dem Vermieter der Rücknahmewillen gefehlt. Für einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB seien zwei Voraussetzungen erforderlich: Der Mieter verstößt gegen die Rückgabepflicht und die Nichtrückgabe widerspricht dem Willen des Vermieters (BGH, 1.3.2007 – IX ZR 81/05 – NJW 2007, 1594 betr. Pflicht des Insolvenzverwalters zur Zahlung von Nutzungsentschädigung als Masseschuld).

Der Vermieter dürfe die Rücknahme der Mietsache nicht ablehnen, wenn der Mieter seiner Rückgabepflicht nicht ausreichend nachgekommen ist (Schlechterfüllung, Hinweis auf Schmidt-Futterer (Streyll), 10. Auflage 2011, § 546 Rdn. 48; § 546a Rdn. 47), worunter auch Verstöße gegen die Rückbaupflicht fallen. Eine Ablehnung käme also nur in Betracht, wenn sich die Mietsache in einem Zustand befindet, der einer Nichterfüllung der Rückbaupflicht gleichkommt.

Hier habe der Vermieter ausdrücklich verlangt, dass der Mieter im Besitz der Mietsache bleibt, um die vom Vermieter verlangten Rückbauarbeiten durchzuführen. Mit dem Schreiben vom 1.9.2009 habe der Vermieter diese Frist sogar noch einmal bis zum 7.9.2009 verlängert. Deshalb fehle auch für die Zeit vom 1.9 bis 7.9. ein Rücknahmewillen. Dem Vermieter stehe deshalb nur Schadensersatz in Höhe der Nettokaltmiete zu.

Nach dem 7.9. bis zur Räumung am 10.9.2009 habe der Mieter aber dem Vermieter die Mietsache gegen seinen Willen vorenthalten. Für diesen Zeitraum sei der Anspruch auf Nutzungsentschädigung begründet.

**Kommentar:** Die Entscheidung überzeugt. Solange der Mieter den Rückbau nicht durchführt, verstößt er – soweit dies auch im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist – nicht nur gegen seine mietvertraglichen, sondern auch gegen seine gesetzlichen Pflichten.

**Praxishinweis Vermieter:** Der Vermieter muss sich darüber im Klaren sein, dass er mit langen Räumungsfristen seinen Anspruch auf die (einfach zu materialisierende, verschuldensunabhängige) Nutzungsentschädigung verliert. Er kann zwar gegenüber dem fristlos gekündigten Gewerbemieter auch Schadenersatz wegen Räumungsverzug geltend machen (beim

Wohnungsmieter nur begrenzt, vgl. § 571 BGB), muss dann aber den durch die verspätete Rückgabe eingetretenen Schaden und die Schadenshöhe darlegen und beweisen; wenn er großzügige Räumungsfristen gewährt hat, muss er mit dem Argument „Stundung“ (Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Rdn. XIII Rdn. 122) und „Mitverschulden“ (Sternel, a.a.O. Rdn. 125 a) rechnen, § 254 BGB.



RAin Sofia Diamantopoulos  
Aclanz, Frankfurt/M.  
[www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)