


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Berlin v. 17.01.2018 18 S 381/16	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2018, 165-166
		Norm:	§ 564a BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2018, 165-166

Titelzeile**Nutzungsentschädigung: Ist die Mietpreisbremse anwendbar?****Vorinstanz**

zu 18 S 381/16, AG Charlottenburg - 225 C 6/16

Leitsatz

Gibt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht zurück, so ist bei der Berechnung der Nutzungsentschädigung die Mietpreisbremse anwendbar (ortsübliche Mietsache plus 10 %).

Das Problem Nach Beendigung des Mietverhältnisses gibt der Mieter die Wohnung nicht zurück, er zahlt aber die vertragliche Mietsache i.H.v. monatlich 1.039,57 € bruttokalt weiter. Der Vermieter macht für die Zeit der Vorenthaltung eine höhere Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB geltend. Dazu trägt er vor, dass die Marktmiete für die 173,79 qm große Wohnung monatlich 1.606,48 € bruttokalt betrage, also monatlich 566,91 € höher als die vertragliche Mietsache sei.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Berlin gibt dem Vermieter Recht. Die ortsübliche Mietsache i.S.v. § 546a Abs. 1 BGB bemesse sich nicht nach dem Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterhöhungen (§§ 558 ff. BGB), sondern nach der bei Neuabschluss eines Mietvertrags erzielbaren Marktmiete (Verweis auf BGH v. 18.1.2017 - VIII ZR 17/16 , MDR 2017, 387 = MietRB 2017, 125).

Die Ermittlung dieser Marktmiete erfordere keine Sachverständigengutachten. Vielmehr könne sie anhand des einschlägigen Berliner Mietspiegels und unter Berücksichtigung der in Berlin geltenden Mietpreisbremse richterlich wie folgt geschätzt werden: Mietspiegel plus 10 %. Bei Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel ergebe sich bereits eine ortsübliche Vergleichsmiete von mindestens 1.708,36 €. Dies sei mehr, als der Vermieter geltend mache, weswegen seine Klage begründet sei.

Konsequenzen für die Praxis Nach der auch vom LG Berlin zitierten Grundsatzentscheidung des BGH ist für die Praxis geklärt: Die ortsübliche Mietsache i.S.v. § 546a Abs. 1 BGB bemisst sich nach der bei Neuabschluss erzielbaren Marktmiete. Offen ist hingegen, ob in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, deren Einschränkungen zu berücksichtigen sind, insbesondere die 10 %-Grenze gem. § 556d BGB , oder ob der Vermieter die häufig höhere Marktmiete verlangen kann. Das LG Berlin möchte die Mietpreisbremse auch auf die Nutzungsentschädigung gem. § 546 Abs. 1 BGB anwenden. Die Forderung des Vermieters lag aber unterhalb des Mietspiegels. Daher war diese Frage nicht entscheidungserheblich und daher musste das LG Berlin seine Auffassung auch nicht näher begründen.

Beraterhinweis In der Literatur ist streitig, ob im Rahmen des § 546a Abs. 1 BGB die Mietpreisbremse die häufig höhere Marktmiete begrenzt (dafür *Artz*, NZM 2017, 281; *Fleindl*, NZM 2018, 58, 63 f.; *Monschau*, MietRB 2017, 126; dagegen BeckOGK-BGB/*Zehelein*, Stand: 1.1.2018, § 546a BGB Rz. 59; *Blümel*, GE 2018, 423; *Wichert* in *Spielbauer/Schneider*, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 556d BGB Rz. 12). Hier kann also, je nach Interessenlage, in beide Richtungen argumentiert werden. Gegen eine Anwendung der Mietpreisbremse spricht, dass § 546a Abs. 1 BGB durchaus Sanktionscharakter beigemessen werden kann. Warum aber soll der vertragsuntreue Mieter in den Genuss der Mietpreisbremse kommen? Zumal nicht einmal festgestellt werden kann, ob ein neuer Mieter eine Miete oberhalb der Mietpreisbremse gerügt hätte.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M. u. Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln