



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 25/30.03.2021

Zur Nutzungsentschädigung des Eigentümers gegen den Untermieter seines Mieters

BGH, Urteil vom 11.12.2020, Az: V ZR 26/20

Amtlicher Leitsatz:

Wird dem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer von ihm nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses Schadensersatz jedenfalls in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen.

Zum Sachverhalt

Die Klägerin (bzw. deren Erblasserin) hatte eine Wohnung vermietet. Der Mieter hatte einen Teil davon untervermietet. Nachdem der Mieter verstorben war und das Mietverhältnis endete (also kein Eintritt eines Hausgenossen oder Nachfolge eines Erben), verlangte die Klägerin von dem Untermieter die gesamte Wohnung heraus. Da der Untermieter die Herausgabe verweigerte, musste die Herausgabe klageweise geltend gemacht werden. Zusätzlich verlangte die Klägerin vom „Untermieter“ Nutzungsentschädigung.

Begründung

Ein Schadensersatzanspruch wegen der Vorenthaltung der gesamten Wohnung ergab sich nach BGH aus § 990 Abs. 2 i.V.m. § 280 Abs. 1 und 2, §§ 286, 249, 252 BGB. Zunächst war die alte akademische Frage abzuräumen, dass die Vorschriften über den Herausgabeanspruch des Eigentümers auch gegenüber dem nicht mehr berechtigten Besitzer gelten, bei dem also zwischenzeitlich das ursprünglich vom Hauptmieter abgeleitete Besitzrecht gegenüber der Klägerin erloschen war. Weitere Voraussetzung für einen Anspruch auf Ersatz des durch die Verzögerung der Herausgabe entstehenden Schadens war aber, dass der vormalige Untermieter bei Erwerb des Besitzes bösgläubig war oder von dem Fehlen/Wegfall des Besitzrechts später erfahren hat. Letzteres wurde im Fall bejaht. Dabei entfalle der böse

Glaube, der Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs ist, nicht bereits weil der Erblasser der Klägerin als ursprünglicher Vermieter der Untervermietung zugestimmt hatte. Aber auch eine im Rahmen des Räumungsrechtsstreits eingeräumte Räumungsfrist ändert daran nichts, weil sie lediglich verfahrensrechtlicher Aufschub ist, nicht aber die materiellrechtliche Herausgabepflicht ändert. Darüber hinaus entschied der BGH, dass der „Untermieter“ Ersatz hinsichtlich der gesamten Wohnung, nicht nur der ursprünglich von ihm untergemieteten Teilfläche zu zahlen hat, weil es dem Eigentümer nicht zumutbar sei, nur Teile der Wohnung zu vermieten. Der Mietausfallschaden ist damit – bezogen auf die ganze Wohnung – zu berechnen. Eine analoge Anwendung des § 571 Abs. 2 BGB vorliegend auf das Verhältnis zwischen Untermieter und Hauptvermieter (die in der Literatur und Rspr. sehr umstritten ist), wonach bei Gewährung einer Räumungsfrist der Mieter nicht für über den Schaden der Vorenthaltung hinausgehenden Schaden haftet, lässt der BGH (wenngleich er sehr zu dieser Analogie neigt) offen, weil es auch dann nicht zu einer Begrenzung des Schadensersatzanspruchs der Klägerin gegen den „Untermieter“ auf den ihm seinerzeit im Wege der Untermiete überlassenen Teil der Wohnung komme. Dass damit ein Untermieter Räumungsschutz nur um den Preis einer Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung in Anspruch nehmen könne, sei hinzuzunehmen. Dem Vermieter steht dann also ein Anspruch auf Entschädigung für die gesamte Wohnung in Höhe einer ortsüblichen Miete für den Zeitraum der Vorenthaltung zu.

Praxishinweise

Untermieter, die den untervermieteten Teil der Wohnung nach Ende des Hauptmietvertrags nicht herausgeben, leben gefährlich! Sie müssen damit rechnen, letztlich dem Vermieter einen Betrag in Höhe der Miete für die ganze Wohnung bezahlen zu müssen, wenn sie ihren unterangemieteten Teil zurückbehalten.

Umgekehrt sind durch das Urteil die Gefahren für Vermieter geringer, dass ihr Verhalten als teilweiser Verzicht auf die Mietentschädigung angesehen werden könnte. Sinnvoll bleibt es für Vermieter, schon bei Erteilung einer Untermieterlaubnis und spätestens bei Ende des Hauptmietvertrags immer deutlich zu machen, dass der Herausgabeanspruch gegenüber dem Mieter und auch dem Untermieter uneingeschränkt aufrechterhalten wird.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net