

ZfIR 2017, A 4

BGH: Gekündigter Mieter riskiert hohe Nachzahlung

Zieht ein Mieter nicht aus, obwohl ihm ordnungsgemäß gekündigt wurde, muss er mit einer kräftigen Mietnachzahlung rechnen. Maßgeblich ist dann nämlich nicht seine bisher gezahlte Miete, sondern die bei einer Neuvermietung anzusetzende ortsübliche Vergleichsmiete, so der BGH in einem Urteil (**BGH, Ur. v. 18. 1. 2017 – VIII ZR 17/16**). Nicht zu berücksichtigen braucht der Vermieter dabei die sonst üblichen Fristen und Mietbegrenzungen, die bei einer normalen Mieterhöhung dem Schutz des Mieters dienen.

Der Leitsatz der Entscheidung lautet:

Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.

(Quelle: www.bgh.de und Pressemitteilung Haus & Grund vom 3. 2. 2017)