

Neues vom Bundesgerichtshof

Gekündigter Mieter zieht nicht aus – „ortsübliche Marktmiete“

Zieht der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, muss er nach dem Gesetz seinem Vermieter eine so genannte Nutzungsentschädigung zahlen. Der Vermieter kann entweder die zuletzt vereinbarte Miete fordern oder die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete. Damit – so der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 17/16) – sei aber nicht die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des Mieterhöhungsrechts (zum Beispiel Mietspiegel) gemeint, sondern die beim Neuabschluss eines Mietvertrages ortsübliche Miete, die so genannte Marktmiete. Das ist die deutlich teurere Miete, die der Vermieter bei der Wiedervermietung der Wohnung hätte verlangen können.

Hier endete das Mietverhältnis zum 30. Oktober 2011 durch eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters. Der Mieter zog erst am 15. April 2013 aus. Bis dahin hatte er die vertraglich geschuldete Miete von 944,52 Euro zuzüglich 102,39 Euro Heizkostenvorauszahlungen bezahlt. Zu wenig, meinte der Vermieter, und verlangte für die 17 Monate die Differenz zwischen der vereinbarten Miete und der Marktmiete, die er hätte erzielen können, wenn er neu vermietet hätte. Dass der Vermieter gar keine Neuvermietung plante, sondern selbst einziehen wollte (Eigenbedarf), spielt für den Bundesgerichtshof keine Rolle. Der Mieter muss die Differenz zur Marktmiete zahlen, insgesamt 7.300,37 Euro. Entscheidend sei, dass durch die gesetzliche Regelung der Nutzungsentschädigung ein zusätzlicher Druck auf den Mieter ausgeübt werden soll, die geschuldete Rückgabe der Mietsache zu vollziehen. Bleibt der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist wohnen, wird dem Vermieter die Mietsache vorenthalten. Es sei nicht einzusehen, dass der Vermieter sich mit der vereinbarten, geringeren Miete begnügen müsse, wenn sich später im Rahmen eines Rechtsstreits herausstellt, dass die Kündigung des Mietverhältnisses begründet gewesen sei. Das entsprechende Risiko müsse der Mieter tragen. Das bedeutet, Mieter müssen mit höheren Wohnkosten rechnen, wenn sie sich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren und nicht mit Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen. In Städten, in denen die Mietpreisbremse gilt, gibt es eine logische Obergrenze: Die Marktmiete darf höchstens zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen.

Aktuelle Infos

- **Bessere Mieterrechte bei Einbruchssicherung:** Niedersachsen will mit einer Bundesratsinitiative bessere Voraussetzungen für die Prävention von Einbrüchen schaffen. Die rot-grüne Landesregierung will das Mietrecht so ändern, dass Mieter künftig technische Einbruchssicherungen einbauen können, ohne dass der Vermieter später verlangen darf, diese wieder auszubauen. Außerdem sollen nach den Vorstellungen der Landesregierung Bauherren gesetzlich verpflichtet werden, Schutzvorrichtungen an Fenstern und Türen anzubringen, damit diese nicht mehr so leicht aufgehebelt werden können.
- **82,8 Millionen Einwohner:** Ende 2016 wohnten nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 82,8 Millionen Menschen in Deutschland, so viele wie noch nie. Zwar gehen die Statistiker immer noch von einem Geburtendefizit von 150.000 bis 190.000 Menschen aus – das heißt, es gab deutlich mehr Sterbefälle als Geburten. Dies wird aber durch eine hohe Zuwanderungsrate aus dem europäischen Ausland und von Flüchtlingen mehr als ausgeglichen.
- **Internet ist sechstgrößter Stromverbraucher:** Beim Streamen von Musik und Filmen verbrauchen Internetnutzer gigantische Mengen an Strom. Wäre das Internet ein Land, so hätte es weltweit den sechstgrößten Stromverbrauch, sagte ein Energieexperte von Greenpeace.

Mieter-Tipp

DVB-T2 HD - Antennenfernsehen

Bessere Bildqualität und deutlich mehr Programme verspricht der neue DVB-T2-HD-Standard. Doch das DVB-T-Update zwingt den Nutzer zu Investitionen in die Technik, außerdem muss für private Sender zukünftig bezahlen. Der Termin zur Einführung des neuen Standards rückt näher, in der Nacht zum 29. März 2017 wird das Signal von DVB-T auf das neue DVB-T2 HD umgestellt. Die alte Technik wird dann abgeschaltet, wer bis dahin nicht nachgerüstet hat, hat dann keinen Empfang mehr über Antenne. Der Bildschirm bleibt dunkel. Seit Wochen schon informieren die Sender die rund 3 Millionen betroffenen Haushalte. Der Fernsehempfang über Kabel oder Satellit ist nicht betroffen. Wer aber weiter über Antenne seine gewohnte Fernsehprogramme empfangen will, hat nur zwei Möglichkeiten: Er schafft sich eine zusätzliche Empfangsbox (Set-Top-Box) an oder er kauft einen neuen Fernseher, der in der Lage ist, DVB-T2-HD-Signale zu empfangen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)