

## Gebrauchsüberlassung: Ist der vorzeitig ausziehende Mieter von der Zahlungspflicht befreit, wenn der Vermieter die Mieträume saniert?

**Grundsätzlich muss der vorzeitig ausgezogene Mieter keine weiteren Mietzahlungen leisten, wenn der Vermieter anschließend mehr als die üblichen Ausbesserungsmaßnahmen veranlasst. Ausnahmsweise darf sich der Mieter auf diese Regel aber nicht berufen, wenn er selbst seine Vertragspflichten grob verletzt hat (hier: vorzeitiger Auszug und Schlüsselrückgabe).**

LG Mannheim, U. v. 3.6.2009 – 4 S 5/09 – WuM 2009, 398

**Der Fall:** Im 1. OG eines Zweiparteienhauses wohnt die Eigentümerin selbst. Die Erdgeschossräume vermietet sie an eine Anwaltskanzlei. Die Mieter kündigen den Mietvertrag zum 31.7.2008, ziehen aber schon im Mai 2008 aus. Anschließend lässt die Vermieterin in den Räumen umfassende Sanierungsmaßnahmen vornehmen (u.a. Einbau neuer Türen, Entfernung des Teppichbodens). Ab August 2008 stehen die Räume leer. Die Vermieterin fordert Mietzahlung für die zwei restlichen Monate Juni und Juli 2008. Die erste Instanz weist ihre entsprechende Klage ab. Sie geht in die Berufung.

**§ 537 BGB** Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters.

(1) Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

**Hintergrund:** Zieht der Mieter vorzeitig aus und lässt der Vermieter daraufhin Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten in den Mieträumen durchführen, erhält der Vermieter einen Vorteil, den er sich auf seinen Mietzahlungsanspruch anrechnen lassen muss, § 537 Abs. 1 Satz 2 BGB. Gehen diese Arbeiten über übliche Ausbesserungsarbeiten hinaus, verliert der Vermieter seinen Mietzahlungsanspruch (§ 537 Abs. 2 BGB), weil die Mieträume dann nicht mehr jederzeit an den Mieter überlassen werden können, vgl. *BGH*, 28.11.1962 – VIII ZR 77/61 – *NJW* 1963, 341 betr. Abriss des Gebäudes, in welchem sich die Mieträume befanden; Schmidt-Futterer (*Langenberg*), Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 537 Rdn. 16.

**Die Entscheidung:** Die Berufung ist erfolgreich. Das Landgericht verurteilt die Mieter zur Zahlung der vollen Mieten für Juni und Juli 2008. Der Mietzahlungsanspruch sei weder gem. § 537 Abs. 1 Satz 2 BGB der Höhe nach herabzusetzen, noch habe die Vermieterin den Mietanspruch gem. § 537 Abs. 2 BGB verloren.

Zwar habe die Vermieterin im Juni und Juli 2008 umfangreiche Umbaumaßnahmen in der Wohnung durchführen lassen. Diese Baumaßnahmen seien auch über den Umfang gewöhnlicher Schönheitsreparaturen hinausgegangen, so dass den Mietern ein Gebrauch der Mieträume nicht mehr möglich war und sie daher auch grundsätzlich keine Miete schuldeten, § 537 Abs. 2 BGB (Verweis u.a. auf Schmidt-Futterer (*Langenberg*), a.a.O.).

Jedoch könnten sich die Mieter darauf gemäß § 242 BGB nicht berufen, weil sie selbst den Vertrag grob verletzt hätten. Denn sie seien vorzeitig im Mai 2008 ausgezogen und hätten schon damals die Räume endgültig aufgegeben, also zurückgegeben, „ohne erkennen zu geben, dass sie die Wiedereinräumung des Besitzes an den Räumen wieder verlangen würden.“ Die Vermieterin habe durch die bereits im Juni und Juli 2008 durchgeführten Arbeiten auch keine Vorteile erlangt. Denn sie hätte die Arbeiten auch erst nach Vertragsende, also etwa im August 2008, veranlassen können, da die Wohnung auch dann noch leer stand.

**Kommentar:** Der Entscheidung ist nicht zuzustimmen. Der vorzeitige Auszug an sich stellt keine grobe Vertragsverletzung dar, weil der Mieter ein Gebrauchsrecht, aber keine Gebrauchsspflicht hat, vgl. Blank, WuM 2009, 401. Die Anwendung des § 242 BGB setzt darüber hinaus voraus, dass die Nutzung des Vermieters auch im Interesse des Mieters ist, vgl. *BGH*, 19.12.2007 – XII ZR 13/06 – Info M 2008, 119 betr. Weitervermietung eines Messestands. So ist es hier aber nicht. Die Umbaumaßnahmen begünstigen einseitig die Interessen des Vermieters.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin  
walburg@baustein-verlag.de