

Schadenersatzpflicht des Mieters

Zieht der wegen (berechtigtem) Eigenbedarf gekündigte Mieter nicht zum Ende der Kündigungsfrist aus, haftet er bis zum Beginn der Mietzahlung der Eigenbedarfsperson auf Schadenersatz der Mietdifferenz zwischen seiner Miete und der höheren Miete, die die Eigenbedarfsperson dem Vermieter zahlt.

Problem/Sachverhalt

Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs zugunsten eines Enkels, der in Aachen studieren will, zum 31.10.2011. Der Mieter zog nicht aus, wurde über zwei Instanzen erfolgreich auf Räumung verklagt und zog dann erst zum Ende November 2012 aus. Der Enkel des Vermieters hatte zwischenzeitlich übergangsweise eine andere Wohnung anmieten müssen, die er erst zum Ablauf des 31.01.2013 fristgerecht kündigen konnte, als der Mieter schließlich seinen Auszug angekündigt hatte. Der Vermieter vermietete die fragliche Wohnung (wie von vorneherein vorgesehen) sodann ab 1.2.2013 an seinen Enkel und zwar der Marktlage entsprechend zu einer um knapp 150,00 Euro pro Monat höheren Miete als der, die der zur Räumung verpflichtete Mieter gezahlt hatte. Die Differenz klagte der Vermieter gegen den ausgezogenen Mieter ein.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht Aachen hat mit Urteil vom 10.03.2016 – 107 C 263/13 – der Klage des Vermieters stattgegeben. Dem Vermieter steht hiernach aus § 546a BGB ein Anspruch auf Ersatz des Mietausfalls zu. Diesen sprach das AG Aachen nicht nur für die Zeit bis zum Auszug des ursprünglichen Mieters zu, sondern auch für die Zeit bis zum Bezug der Wohnung durch die Eigenbedarfsperson. Durch Beweisaufnahme hatte es sich von der Korrektheit der Mietvereinbarung des Vermieters mit dem Enkel und dem Umstand überzeugt, dass der Enkel erst nach Einhaltung der Kündigungsfrist für seine Übergangswohnung einziehen konnte.

Die Einrede der Verjährung, die der Mieter erhoben hatte, wies das Amtsgericht zurück. Denn diese gelte nur für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, um die es bei der Klage nicht gehe.

Praxishinweis

Die Vorschrift des § 546a BGB wird häufig übersehen. Der Rechtsanwalt oder sonstige juristische Berater, der einen Mieter zu der Frage berät, wie er auf eine Eigenbedarfskündigung reagieren soll, muss den Mieter auf das Risiko hinweisen, dass dieser Schadenersatzanspruch drohen kann. Denn auch bei Eigenbedarf kann der bisherige Mieter nicht davon ausgehen, dass einer Eigenbedarfsperson etwa eine besonders niedrige Miete eingeräumt wird. Es gibt viele Gründe, etwa der Umstand, dass ein Mietobjekt der Altersversorgung des Vermieters dient, die dazu führen können, dass der Vermieter auch von der Eigenbedarfsperson die Marktmiete fordert. Das führt dann bei (ggf. großen) Differenzen zur Miethöhe des bisherigen Mieters zu dem Mietausfallschaden,

über den das Amtsgericht Aachen entschieden hat.

Vermieter können ggf. im Rahmen der Eigenbedarfskündigung bereits darauf verweisen, dass sie bei nicht fristgerecht erfolgendem Auszug des bisherigen Mieters diesen Schadenersatzanspruch geltend machen werden.