

Mit der Kündigung immer Rückgabe des Mietgegenstandes verlangen!

Selbst wenn die stillschweigende Verlängerung eines Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB vertraglich ausgeschlossen wurde, empfiehlt es sich, den Mieter ausdrücklich zur Rückgabe des Mietgegenstandes aufzufordern. Das zeigt ein Urteil des OLG Dresden vom 10.08.2022 (5 U 743/22).

In dem zugrunde liegenden Fall enthielt der Text des Mietvertrages einen Ausschluss des § 545 BGB. Nach dieser Vorschrift verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Mietgegenstand nach Ablauf der Mietzeit weaternutzt. Die Vorschrift kann, wie hier geschehen, vertraglich abbedungen werden.

Der Mieter hatte für zwei aufeinander folgende Monate die vereinbarte Miete nicht gezahlt. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und forderte den Mieter auf, den Mietgegenstand zurückzugeben. In der Folge erklärte der Vermieter „vorsorglich“ auch die ordentliche Kündigung zu einem späteren Datum. Diese Kündigung bestätigte der Mieter. Der Vermieter unternahm dann keine weiteren konkreten Schritte, um den Mietgegenstand zurück zu erhalten.

Bis der Mieter den Mietgegenstand räumte, leistete er teilweise monatliche Zahlungen in Höhe der vereinbarten Miete. Als der Vermieter die offenstehenden Zahlungen als Entschädigung für die vertragslose Nutzung des Mietgegenstandes einklagte, berief sich der Mieter darauf, dass das Mietverhältnis bis zu dem Enddatum der ordentlichen Kündigung fortbestanden habe. Schließlich habe der Vermieter nach der fristlosen Kündigung keine ernsthaften Bemühungen unternommen, den Mietgegenstand zurückzubekommen. Außerdem, so der Mieter, sei die Miete wegen pandemiebedingter Ladenschließungen um 50% reduziert gewesen. Er habe daher sogar zu viel gezahlt.

Dem schloss sich das OLG Dresden nicht an. Es verurteilte den Mieter zur Zahlung. Das Mietverhältnis sei wirksam fristlos gekündigt worden. Da die Parteien § 545 BGB ausgeschlossen hätten, habe sich daran durch den Verbleib des Mieters im Mietgegenstand nichts geändert. Zwar sei es auch bei einem Ausschluss von § 545 BGB möglich, sich stillschweigend auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu einigen. Hier habe der Vermieter den Mieter jedoch eindeutig zur Räumung aufgefordert. Er habe auch durch sein weiteres Verhalten keinen Anlass gegeben, um von einer konkludenten Fortsetzung des Mietverhältnisses auszugehen. Da kein Mietverhältnis mehr bestand, habe der Mieter die Mieter auch nicht wegen der pandemiebedingten Schließungen kürzen können.

© recht planbar Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

