

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>		

Verspäteter Auszug führt beim Mieter zu erhöhter Miete

Mieter, die trotz wirksamer Kündigung die Wohnung nicht räumen, müssen künftig mit höheren Mietzahlungen rechnen.

Wenn ein Vermieter das Mietverhältnis wirksam kündigen kann, sei es wegen einer Vertragsverletzung des Mieters oder wegen Eigenbedarfs, stellt man in letzter Zeit zunehmend fest, dass Mieter die Wirksamkeit der Kündigung anzweifeln.

Insbesondere wenn sie rechtsschutzversichert sind, lassen Sie es auf ein gerichtliches Verfahren ankommen.

Hintergrund ist vielfach, dass die Mieter in der vorhandenen Wohnung eine geringe Miete zahlen und zurecht fürchten, dass sie für eine neue Wohnung mehr zahlen müssen.

Für den Zeitraum, in dem sie trotz wirksamer Kündigung in der alten Wohnung verbleiben, kann der Vermieter anstatt der Miete gemäß § 546a BGB Entschädigung verlangen. Dabei kann er als Nutzungsausfall entweder die vereinbarten Miete oder die ortsübliche Miete ansetzen.

Dies war nach der Rechtsprechung bislang die laufende Miete, sodass die Mieter bei der zumeist geringeren Mietzahlung bleiben trotz rechtswidrigem Verhaltens. Der Mieter hatte einen finanziellen Vorteil, wenn er eine wirksame Kündigung ignorierte und nicht auszog.

Der Bundesgerichtshof hat diesem Treiben nun in einer Entscheidung vom 3. Februar 2017 ein Ende gesetzt.

Er hat entschieden, dass der Vermieter bei Geltendmachung eines Nutzungsausfalls die Miete verlangen kann, die er bei einer neuen Vermietung ansetzen könnte.

Damit liegt faktisch eine Mieterhöhung vor, wobei sich der Vermieter nicht an gesetzliche Einschränkungen und Fristen halten, die mit einer normalen Mieterhöhung im Zusammenhang stehen.

Diese neue Rechtsprechung erhöht das Risiko für räumungsunwillige Mieter erheblich. Denn das Argument, bei einem vertragswidrigen Verhalten Miete sparen zu können, fällt durch dieses obergerichtliche Urteil weg.