

Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen

Die Verpflichtungen der Parteien nach Beendigung  
des Mietvertrags bei fortbestehender Nutzung

## I. Einleitung

Fast fünf Millionen Haushalte, also ein Achtel der Gesamtzahl, wechselt pro Jahr den Wohnort. Gut jeder Zehnte in der Bevölkerung ist davon betroffen. Der größere Teil davon zieht innerhalb des Nahbereichs um. Die Mehrheit plant ihren Umzug in einem Zeitraum von ein bis drei Monaten. Die Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes beziehen jedoch nicht die Umzüge innerhalb der Gemeinde ein<sup>1</sup>, so dass zusätzliche private Studien für das Potential des Umzugsaufkommens erstellt werden.<sup>2</sup> Am stärksten beteiligt sich die Gruppe der 20- bis 40-jährigen daran. Dennoch geht es insgesamt nicht um einen unproduktiven Volkssport. Vielmehr gibt es ausbildungs- und berufsbedingte Gründe, auch steigende oder abnehmende Familieneinkommen können zu einem Umzug führen, ebenso Veränderungen der Familienstruktur, etwa durch die Geburt von Kindern, deren Auszug oder die Unterbringung der Vorgeneration. Der Wechsel aus einer Miet- in eine eigene Wohnung ist die Ambition sehr vieler. Im Hinblick auf dieses Maß an Umzügen fallen die in der Rechtsprechung erkennbaren Überschneidungen und Friktionen bei einem Wohnungswechsel kaum ins Gewicht.

Wird eine Wohnung trotz Ablaufs der Kündigungsfrist oder (bei qualifizierten Zeitmietverträgen nach §575 BGB) wegen Zeitablaufs, nach Erlangung eines Räumungstitels durch den Vermieter oder Ablauf einer gerichtlich gewährten Räumungsfrist nicht rechtzeitig freigemacht, dann kann womöglich ein mehrere Haushalte betreffender Stau entstehen. Das eigene neue Familienhaus ist nicht rechtzeitig fertig geworden, so dass die Familie noch in der bisherigen Mietwohnung bleibt, obwohl der Mietvertrag beendet ist. Der gekündigte Mieter der neu vermieteten Wohnung zieht nicht aus, weil er bislang keine andere für ihn bezahlbare Wohnung gefunden hat. Ein geplanter Studien- oder Arbeitsplatzwechsel zerschlägt sich nachträglich. Ein Wohnungswechsel kann wegen Krankheit nicht rechtzeitig vollzogen werden. Oder der gesellschaftliche Abstieg infolge eines prekären Arbeitsplatzes oder des Eintritts von Arbeitslosigkeit wird auch hinsichtlich der Wohnung verdrängt. Der bisherige Mieter der Wohnung, in die eingezogen werden soll, scheitert an für ihn schwer durchschaubaren Gründen bei der Suche nach einer Wohnung oder er krallt sich im sozialen Verfall an seiner Wohnung fest. Die gesellschaftliche Begründung für solche Reibungen hat viele Dimensionen, die aber nicht ohne Weiteres in das Mietvertragsrecht integriert werden können.

In jedem Fall hat ein Mieter, wenn der Mietvertrag beendet ist, zu weichen. Solange er auch danach nicht räumt, hat er keine mietvertragliche Rechtsstellung mehr, kann aber eine faustrechtliche Räumung abwehren und insoweit auf ein rechtsstaatliches Zwischenverfahren bis zur etwaigen Vollstreckung vertrauen. Für die Zwischenphase zwischen der Vertragsbeendigung und der Räumung hat er somit einen Rechtsstatus minderen Rechts, der in Theorie und Praxis seit langem Rätsel aufgibt. Dem ist hier zunächst anhand der zentralen Entscheidung des BGH im Zusammenhang mit einer Versorgungssperre (dazu II) nachzugehen. Die einzelnen Rechte und Pflichten bei nicht akzeptierter (dazu III) und übergangsweise gestatteter (dazu IV) Weiternutzung und nach Erwirkung eines Räumungstitels (dazu V) sind zu konkretisieren, einschließlich der Rechtsfolgen der Nutzungsvergütung nach Mietvertragsrecht (dazu VI) und nach Vindikationsrecht (dazu VII).

## II. Das Ausfrieren des Mieters nach Mietende und die Konstruktion des nachvertraglichen Rechtsverhältnisses

Im Sachverhalt der zentralen Entscheidung des BGH vom 6.5.2009<sup>3</sup> ging es um einen Gewerbemietvertrag über Gaststättenräume. Der Vermieter hatte dem Mieter wegen Zahlungsrückständen und Zahlungseinstellung eine Versorgungssperre insbesondere hinsichtlich der Heizung angedroht und mehrfach gekündigt. Das Räumungsverfahren lief

noch. Der Mieter berief sich auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen unterbliebener Betriebskostenabrechnung und klagte auf Unterlassung der Versorgungssperre. Diese Unterlassungsklage hatte beim OLG und auch beim BGH keinen Erfolg.

Der XII. Zivilsenat des BGH ging davon aus, dass das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung gem. §543 II 1 Nr.3 BGB beendet war und zum Zeitpunkt der Kündigung ein Mietrückstand von acht Monatsmieten bestand. Das vom Mieter geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht konnte aus Verhältnismäßigkeitsgründen einen so hohen Rückstand nicht rechtfertigen. Es bestand also ein Abwicklungsverhältnis, dem der Senat einige rechtsdogmatische Konturen gab.

Grundsätzlich ende mit dem Mietvertrag auch die Pflicht zur Gebrauchsüberlassung nach §535 I BGB. Nach Treu und Glauben könnten allerdings auch nach Vertragsbeendigung noch einzelne Verpflichtungen bestehen, wozu auch die Pflicht zur Erbringung von Versorgungsleistungen gehören könne. Solche nachvertraglichen Pflichten könnten sich aus der Eigenart des beendeten Vertrags, z. B. bei der Wohnraummiete, ergeben oder auch aus besonderen Belangen des Mieters, z.B. bei Gesundheitsgefährdung oder Drohen eines besonders hohen Schadens. Eine solche Verpflichtung lasse sich aber nur rechtfertigen, wenn sie den berechtigten Interessen des Vermieters nicht in einer Weise zuwiderlaufe, die ihm die weitere Leistung unzumutbar mache. So könne dem Vermieter während des Laufs einer gewährten Räumungsfrist eine Versorgungsleistung zumutbar sein, wenn durch regelmäßig entrichtete Nutzungsentschädigung kein Schaden entstehe. Beziehe der Mieter aufgrund eigener Verträge mit Versorgungsunternehmen Versorgungsleistungen, sei eine Versorgungssperre des Vermieters wegen anderer offener Forderungen nicht gerechtfertigt, da diesem aus der weiteren Versorgung kein Schaden daraus entstehe.

Anders sei dies, wenn bereits die Vertragsbeendigung auf Zahlungsverzug des Mieters beruhe und der Vermieter mangels Vorauszahlungen des Mieters die Zahlung auf eigene Kosten erbringen müsste. Wegen der Gefahr eines entsprechenden Schadens seien dem Vermieter die weiteren Versorgungsleistungen dann nicht mehr zuzumuten, jedenfalls bei der Geschäftsraummiete. Der Vermieter habe nur die Abwicklungspflicht, dem Mieter die Sperre so frühzeitig anzukündigen, dass dieser sich darauf einstellen könne. Demgemäß billigte der BGH die Versorgungssperre des beklagten Vermieters. Im Übrigen verneinte er mit ausführlicher Begründung eine Besitzstörung des Mieters nach §858 BGB. Das Hauptargument dafür, dass der Besitz eines Raumes keine Versorgungsleistungen verbürgt, wurde insoweit ausdifferenziert. Die Abweisung der Unterlassungsklage wurde somit bestätigt.

Die Entscheidung bringt insoweit Klarheit, als an den beendeten Mietvertrag mit nachvertraglichen Pflichten angeknüpft wird. Es geht also nicht um das gesetzliche Schuldverhältnis in Form des Rückgewährschuldverhältnisses, sondern um nachvertragliche Pflichten im Rahmen der Zumutbarkeit.<sup>4</sup> Diese Einordnung verdient den Vorzug, da das Rückgewährschuldverhältnis keine Treu- und Rücksichtnahmepflichten gegenüber einem Nutzer ergibt. Auffällig ist aber die ausschließliche Begründung solcher Pflichten durch den BGH mit §242 BGB, wo doch das modernisierte Schuldrecht in §241 II BGB eine differenziertere Anknüpfung bietet.

Für die Geschäftsraummiete stellt der XII. Zivilsenat insofern allein auf die ökonomische Zumutbarkeit ab, als eine Beendigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs die Einstellung der vorher mietvertraglich geschuldeten Versorgungsleistungen rechtfertigt, weil deswegen dem Vermieter ein Ausfall droht. Das wird ausdrücklich nur für die Geschäftsraummiete entschieden, so dass bei der Wohnraummiete auch soziale Gesichtspunkte hinzutreten können. Für die Geschäftsraummiete wird aber zu Recht verdeutlicht, dass der Vermieter nicht Versorgungsleistungen unterbinden darf, die der Mieter aufgrund eigenen Vertrags mit einem Versorgungsunternehmen bezieht. Bezahlt er diese nicht, kann nur das Versorgungsunternehmen ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen,

nicht aber der Vermieter die Gelegenheit ergreifen, um wegen eigener Ansprüche die Versorgungsleistungen zu kappen. Daraus ergibt sich die Lösung der ersten beiden exemplarischen Fälle.

(1) Ein Geschäftsraumvermieter streitet sich mit seinem Mieter über die Wirksamkeit der Ausübung einer Verlängerungsoption für den Mietvertrag. Der Mieter zahlt die bisherige Miete einschließlich der Betriebskosten weiter, obwohl die Mieten ansonsten nachgeben. Der Vermieter kann den Geschäftsraum nicht mit einer höheren Miete vermieten, möchte aber seinen bisherigen Mieter wegen dessen Streitlust mit der Androhung einer Versorgungssperre loswerden.

Wenn er in diesem Fall eine Versorgungssperre androhen und realisieren will, wird das durch das Urteil des BGH nicht gestützt, auch wenn das Mietverhältnis sich als beendet erweisen sollte. Da dem Vermieter kein Schaden droht, ist die Weiterführung der Versorgungsleistung als nachvertragliche Leistung zumutbar. Dem Vermieter bleibt insofern nur die Kündigung, die Räumungsklage und, falls notwendig, die Vollstreckung. Streitlust als solche ergibt noch keinen Kündigungsgrund, schon gar nicht für eine fristlose Kündigung. Weigert sich der Vermieter, die Zahlungen des Mieters anzunehmen, ändert sich am Ergebnis nichts.

(2) Ein Wohnraumvermieter hat einen Anspruch auf Zahlung von Mietrückständen. Der Mieter bezieht Gas für seine Etagenheizung aufgrund Vertrags mit einem Versorgungsunternehmen, dessen Rechnungen er stets bezahlt. Als die Mietrückstände für eine fristlose Kündigung ausreichen, kündigt der Vermieter fristlos. Da der Mieter nicht ausziehen will, will der Vermieter Druck in der Weise ausüben, dass er die Gasversorgung seines Mieters in dem gemeinsamen Leitungsabschnitt des Mietshauses sperrt.

Das ist dem Vermieter nach der erörterten Entscheidung bei der Geschäftsraummieta versagt und scheidet auch bei der Wohnraummieta aus. Wer sich selbst seine Versorgungsleistungen besorgt und insoweit keinen Anspruch gegen seinen Vermieter hat, braucht dann nicht mit einer Sperre des Vermieters zu rechnen. Eine solche käme bei Ofenheizung der Wegnahme des Ofens gleich. Andererseits ist zu bedenken, dass der Vermieter eine Versorgungssperre während des Laufs des Mietvertrags nur auf ein Zurückbehaltungsrecht stützen kann. Wendet man für solche Nebenleistungen nicht §320 BGB, sondern §273 BGB an, ist zwar Konnexität im Sinne eines einheitlichen Lebensverhältnisses erforderlich<sup>5</sup>, aber diese hinsichtlich der rückständigen Grundmieta und des Anspruchs auf Ermöglichung der Versorgungsleistungen zu bejahen. Auch nachvertraglich kann insoweit die Rechtslage nicht anders sein. Der Sache nach geht es jedoch in dieser Fallkonstellation nicht um eine Zurückhaltung einer eigenen Leistung, sondern um einen Eingriff in die Leistungsbeziehung zwischen dem Mieter und dem Versorgungsunternehmen durch Handeln in Form einer Absperrung, also das Zurückhalten einer fremden Leistung. Deswegen ist dem BGH im Ergebnis zuzustimmen und dem Wohnraumvermieter ein solcher Eingriff ebenfalls versagt.

### III. Die Modalitäten nicht akzeptierter Weiternutzung

Obwohl der Mieter nach Mietvertragsende also keinen Gebrauchsgewährungsanspruch mehr hat, hat der das Objekt weiternutzende ehemalige Mieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte oder die ortsübliche Mieta gem. §546 a I BGB an den Vermieter zu zahlen. Der Vermieter kann nach §546 a II BGB auch Ersatz eines weiteren Schadens verlangen.

Der Vermieter kann dem ehemaligen Mieter aber den Besitz nicht entziehen und ihn im Besitz nicht stören, etwa durch Auswechslung des Schlosses für die gemieteten Räume während der Abwesenheit der Bewohner, da der ehemalige Mieter besitzrechtlich geschützt ist und mit Ansprüchen aus §§861, 862 BGB auch eine einstweilige Verfügung erwirken könnte.<sup>6</sup> Der Besitz schließt den ungestörten Zugang des ehemaligen Mieters zum Mietobjekt ein<sup>7</sup>, einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen wie einer Waschküche<sup>8</sup>, und auch den Zugang von Besuchern.<sup>9</sup> Die Verpflichtung, dies zuzulassen, folgt dem Besitzrecht, nicht etwa aus einer nachvertraglichen Obligation.

Die gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters zur Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflicht haben mit dem Mietvertrag ebenfalls nichts zu tun, sondern resultieren aus der Eröffnung des Verkehrs gegenüber dem Mieter und sonstigen Dritten. Den Gefahren einer Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit gilt es somit auch nach Mietvertragsende Rechnung zu tragen, so etwa bei Einsturz- und Unfallgefahren. Insoweit ist exemplarisch noch folgende Fallkonstellation zu erörtern:

(3) Der Vermieter hat das Mietverhältnis über eine Wohnung in einem ausgebauten Kellergeschoss durch Kündigung beendet. Der ehemalige Mieter bezahlt weiterhin die Miete mittels Leistungen des Sozialhilfeträgers, hat jedoch trotz aller Bemühungen noch keine andere Wohnung gefunden und ist Monate nach Ende des Mietverhältnisses noch Nutzer der Wohnung. Die Räume waren schon lange durch Feuchtigkeitseinbrüche beeinträchtigt. Nunmehr ist massiver Schimmelbefall festzustellen. Der ehemalige Mieter verlangt Beseitigungsmaßnahmen.

Ein besonderer Berührungspunkt von Verkehrssicherungspflicht und nachvertraglicher Rücksichtnahmepflicht ist die Schimmelbildung, deren Verursachung zudem oft streitig ist.<sup>10</sup> Hier kommt es auf die Einzelfallumstände, die zeitliche Perspektive, das Maß der Schimmelbildung, die akuten Gefahren, eine konkrete und erhebliche Gesundheitsgefährdung des Bewohners etc. an. Das Argument, der Mieter könne ja ausziehen, kann nicht das tragende Kriterium sein.<sup>11</sup> Handelt es sich um eine vom Vermieter zu verantwortende Schimmelbildung, ist diese massiv und der Auszugstermin des ehemaligen Mieters mangels Ersatzwohnraums nicht absehbar, dann ergibt sich die Pflicht zu Mängelbeseitigungsmaßnahmen schon aus der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters. So könnte es im erörterten Fall liegen, wobei aber die Schimmelbildung eventuell durch vorläufige Maßnahmen wie einen fungiziden Anstrich oder mit räumlicher Beschränkung angegangen werden kann.

Die nachvertraglichen Pflichten der Parteien können beim Vermieter außer Versorgungsleistungen auch die Aufnahme eines gerade geborenen Kleinkindes oder einer dringend notwendigen Betreuungsperson betreffen<sup>12</sup>, dagegen nicht eine neue Tierhaltung oder die Anbringung einer Antenne.<sup>13</sup> Vor allem trifft den Vermieter die Pflicht zur rechtzeitigen Abrechnung der Betriebskosten unter Einbeziehung der nachvertraglichen Nutzungszeit, wenn die Leistungen des ehemaligen Mieters die Kosten zu decken geeignet sind. Ein auf den Abrechnungsanspruch gestütztes Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Rückgabeanspruch des Vermieters schließt jedoch §570 BGB aus.

Der Mieter bleibt zur Obhut, zur Wahrung des Hausfriedens und gem. §§242, 241 II BGB sogar bei entsprechendem Bedarf zur Vornahme notwendiger Schönheitsreparaturen nach einem wirksam vereinbarten flexiblen Fristenplan verpflichtet, desgleichen zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

#### IV. Die Weiternutzung nach Gestattung

Der Vermieter kann mit seinem Mieter auch ganz unabhängig von einem gerichtlichen Verfahren eine Räumungsfrist vereinbaren und sollte sich vor allem dann, wenn er einem vielversprechenden Nachmieter zum termingerechten Einzug verhelfen will, um die konkrete Räumung auch kümmern. Ferner kann er auch eine Stundungsabrede über die Räumung mit gleichem Ziel treffen. Das daraus sich ergebende Rechtsverhältnis wird teilweise als ein Nutzungsverhältnis eigener Art bezeichnet<sup>14</sup>, teilweise auch als vertragsähnliches Schuldverhältnis.<sup>15</sup> Einigkeit besteht jedenfalls insoweit, als es keine Fortsetzung des Mietverhältnisses darstellt.<sup>16</sup> Dies wäre auch ganz unproduktiv, da damit derartige Fristvereinbarungen und Stundungsabreden verhindert würden. Exemplarisch lässt sich dies an folgendem Fall erörtern:

(4) Nach der Kündigung des Vermieters zum Jahresende erkennt der Mieter die Kündigung an, vereinbart aber im Gegenzug eine Räumungsfrist bis Ende Juni des Folgejahres. Zu Beginn des Folgejahres verlangt der Vermieter aber die höhere ortsübliche Miete.

Es handelt sich um ein vertragliches Verhältnis für die Übergangssituation bis zur Räumung, in dem auch die einzelnen Pflichten geregelt werden können, was bislang kaum jemals geschieht. Beispielsweise kann die Fortzahlung einer höheren Nutzungsvergütung als bisher ausdrücklich vereinbart werden, ebenso eine Beschränkung der Vermieterpflichten zur Mängelbeseitigung. Wenn bei der Abrede über die Vergütung nicht verhandelt und eine solche Regelung nicht getroffen wird, ist – wie im vorliegenden Fall – im Zweifel der bisherige Mietbetrag weiterzuzahlen. Dieses vertragliche Verhältnis beschränkt sich auch nicht auf die Rechtsfolgen, die schon der Besitz des Mieters und die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters ergeben.

Zum Teil wird für diese vertragliche Regelung auf den Zweck der Gestattung abgestellt.<sup>17</sup> Der Zweck dieser Gestattung ist aber bei Wohnraummietverhältnissen stets auf das Wohnen des ehemaligen Mieters bis zur Räumung gerichtet. Das Mietverhältnis bleibt zwar beendet, der ehemalige Mieter hat aber nicht nur Besitz, sondern ein Recht zum Besitz bis zum vereinbarten Räumungstermin oder zum Auslaufen der Stundungsabrede. §546 a BGB kommt mangels Vorenthaltung des Mietobjekts nicht zum Zuge. Eine Herausgabe- und Räumungsklage scheidet bis zu diesem Termin aus. Ist bereits ein Räumungstitel erwirkt, kann eine solche Abrede der Vollstreckung im Wege der Vollstreckungsgegenklage nach §767 ZPO entgegengehalten werden. Der Räumungstitel kann jedoch nach Ablauf der Räumungs- oder Stundungsfrist dann uneingeschränkt realisiert werden. Da es sich bei diesem vertraglichen Übergangsverhältnis nicht um ein Mietverhältnis handelt, treffen den Vermieter auch nicht sämtliche Vermieterpflichten. So kann eine Pflicht zur Mängelbeseitigung mit erheblichem Aufwand zu verneinen sein, wenn sich daraus für den ehemaligen Mieter kein Zustand ergibt, der auch für die Übergangszeit unerträglich wäre. Bisher wird zwischen einer solchen Räumungsfristvereinbarung und der gerichtlichen Gewährung einer Räumungsfrist nach §721 und §794 a ZPO nicht genügend unterschieden. Bei Anordnung einer solchen Frist gewährt das Gericht dem Mieter ebenso wenig ein Recht zum Besitz wie bei einer Vollstreckungsschutzanordnung nach §765 a ZPO. Hier gelten vielmehr die Rechtsgrundsätze, die hier für eine nicht akzeptierte Weiternutzung entwickelt worden sind. Insbesondere gilt dann §546 a I BGB mit der Verpflichtung zur Zahlung der bisherigen oder einer ortsüblichen Miete. Der BGH hat zwar auch für den Fall der Gewährung einer gerichtlichen Räumungsfrist entschieden, dass Versorgungssperren unzulässig sein sollen, jedoch nur, soweit dem Vermieter wegen der Entrichtung der Nutzungsentschädigung kein Schaden entsteht. Bei der rechtsdogmatischen Verarbeitung vertraglicher und gerichtlicher Räumungsfristen fehlt es jedoch bislang an einer differenzierten Analyse.

#### V. Die Rechtslage nach Erwirkung eines Titels

Wohnungsgesellschaften setzen ihre Mieter nicht selten durch Kündigung und Räumungsklage unter Druck, um eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung zu erreichen. Die Vorschrift des §545 BGB, die bei Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Ende der Mietzeit die Fortgeltung des Mietverhältnisses anordnet, wenn nicht innerhalb von zwei Wochen Widerspruch angemeldet wird, kann nach der Rechtsprechung<sup>18</sup> auch formularmäßig abbedungen werden, was in der Formularvertragspraxis auch durchgehend geschieht.<sup>19</sup> Ist bereits ein vollstreckbarer Räumungstitel erwirkt, bleibt dieser nicht selten in der Schublade des Vermieters, wenn der Mieter seine Vertragspflichten nunmehr erfüllt. Es gibt sogar Vermieter, die im Zuge eines langjährigen Mietverhältnisses Titel horten. Hier stehen die Verwirkung des Herausgabeanspruchs und des Titels darüber sowie die Neubegründung eines Mietverhältnisses auf der rechtlichen Agenda.

In der Literatur<sup>20</sup> wird das für eine Verwirkung notwendige Zeitmoment<sup>21</sup> teilweise bejaht, wenn die Zwei-Jahres-Frist des §569 III Nr.2 S. 2 BGB abgelaufen ist. Diese Norm schließt die Heilung einer außerordentlichen Kündigung durch Befriedigung des Gläubigers aus, wenn der Mieter in den zwei Jahren zuvor einer Kündigung durch nachträgliche Befriedigung des Gläubigers den Boden entzogen hat.<sup>22</sup> Das notwendige Umstandsmoment der Verwirkung<sup>23</sup>,

das bei dem Mieter Vertrauen in die Fortsetzung des Mietverhältnisses erwecken kann, kann dann insbesondere in der jahrelangen Entgegennahme der Mietzahlungen liegen. Judikatur gibt es dazu kaum.<sup>24</sup> Die dargelegte Rechtsauffassung differenziert jedoch zu wenig. Will der Vermieter eine außerordentliche Kündigung wegen eines wichtigen Grundes aussprechen, muss er binnen angemessener Frist seit Erlangung der Kenntnis von dem wichtigen Grund handeln, wie sich dies allgemein für Dauerschuldverhältnisse aus §314 III BGB ergibt.<sup>25</sup> Hat er schon einen rechtskräftigen Räumungstitel erwirkt und stellt der Mieter daraufhin den wichtigen Grund für die Vertragsauflösung ab, so muss der Vermieter ebenfalls binnen angemessener Frist die Vollstreckung betreiben, um seinen Vertragsbeendigungswillen zu bekunden. Dies lässt sich an einem exemplarischen Fall deutlich machen.

(5) Eine Wohnungsgesellschaft hat als Vermieter wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten wirksam fristlos gekündigt, nachdem der Mieter seinen Arbeitsplatz verloren und sich nicht rechtzeitig um Leistungen des Sozialhilfeträgers bemüht hat. Dieser verweigert deswegen auch die Zahlung der Rückstände, erbringt jedoch nach Ergehen des rechtskräftigen Titels die vom ehemaligen Mieter geschuldeten Mietbeträge. Der Vermieter nimmt diese vorbehaltlos an und betreibt die Räumungsvollstreckung erst ein Jahr nach Ergehen des Titels. Das Umstandsmoment ist aufgrund der vorbehaltlosen Annahme der Zahlung des Sozialhilfeträgers durch den Vermieter zu bejahen, zumal der Sozialhilfeträger solche Leistungen zur Rettung eines Mietverhältnisses zu erbringen pflegt. Ob das Zeitmoment der Verwirkung ebenfalls anzunehmen ist, kann nicht einheitlich §569 III Nr.2 S. 2 BGB entnommen werden, der stets auf volle Befriedigung des Gläubigers bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs gerichtet ist. Die Norm ist nicht damit vereinbar, dass der Sozialhilfeträger die Mietschulden nicht einfach nur ausgleicht, sondern darauf setzt, durch Leistungen für die Zeit nach Ergehen des Titels das Mietverhältnis zu retten. Die erforderliche Zeitspanne richtet sich vielmehr nach sämtlichen Umständen des Einzelfalls. Ist dem Räumungstitel eine Klärung der Rechtslage vorausgegangen, zu der der Mieter eine vertretbare Rechtsauffassung artikuliert hat, erfolgt die Leistung des Sozialhilfeträgers aufgrund einer Einstandsverpflichtung ohne zeitliche Begrenzung<sup>26</sup> und weiß der Vermieter, dass der Sozialhilfeträger dem Mieter die Wohnung retten will, dann kann die vorbehaltlose Annahme der Mietleistung während eines Jahres seit Ergehen der rechtskräftigen Entscheidung zur Verwirkung des Räumungsanspruchs und des Titels führen. Dann ist auch eine Neubegründung des Mietverhältnisses durch konkludentes Verhalten anzunehmen. Insoweit geht es also nicht bloß um den Verzicht auf Anspruch und Titel, sondern einen neuen Vertragsabschluss. Damit wird auch nicht das bisherige Mietverhältnis einfach kontinuierlich fortgeführt, sondern nach der Beendigung des alten Mietvertrags ein neuer geschlossen. Das ergibt sich aus einer interessengerechten Auslegung des Verhaltens der Parteien gem. §§133, 157 BGB, da ein verständiger Vermieter nicht einfach die eingetretene Vertragsbeendigung wieder beseitigen will und der Mieter daran kein berechtigtes Interesse hat. Dies kann insbesondere für die Länge der Kündigungsfristen nach §573 c I BGB Bedeutung haben.

Soweit nach Ergehen des Titels weitere Rückstände auftreten, ist eine Verwirkung von Anspruch und Titel ausgeschlossen.<sup>27</sup> In paralleler Weise sind diese Rechtsgrundsätze auch bei anderen wichtigen Gründen anzuwenden. Ist etwa ein Räumungstitel aufgrund des von den jungen Männern der Familie ausgehenden Musiklärms ergangen und sind diese mit Ergehen des Räumungstitels aus der Wohnung ausgezogen, dann kann die Fortführung der Mieterleistungen und deren vorbehaltlose Annahme durch den Vermieter ebenfalls binnen eines Jahres zu einem konkludenten Vertragsschluss führen.

Nicht wesentlich anders ist die Rechtslage, wenn das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung beendet wird und ein entsprechender Räumungstitel zustande kommt. Beruht der Titel auf einer Eigenbedarfskündigung nach §573 II Nr.2 BGB und wird deren Räumung ein

Jahr lang nicht in Angriff genommen, sondern in dieser Zeit der bisherige Leistungsaustausch vorbehaltlos weitergeführt, dann kann der Verwirkungstatbestand ebenfalls erfüllt sein. Anders wäre es, wenn der ehemalige Vermieter die spätere Vollstreckung ankündigt, da sich die Umsetzung des Eigenbedarfs verzögert habe. Bei der Verwertungskündigung nach §573 II Nr.3 BGB gilt Entsprechendes. Bei der Kündigung wegen schuldhafter Verletzung der Vertragspflichten durch den Vermieter nach §573 II Nr.1 BGB kommt nach der Rechtsprechung des BGH die analoge Anwendung der Heilungsvorschrift des §569 III Nr.2 BGB ohnehin nicht in Betracht<sup>28</sup>, also auch nicht hinsichtlich deren Zwei-Jahres-Frist. Daher müssen auch hier die zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsrückständen entwickelten Rechtsgrundsätze gelten, so dass eine Verwirkung von Räumungsanspruch und -titel sowie eine konkludente Neubegründung des Mietverhältnisses nach den Einzelfallumständen möglich erscheinen, falls nicht nach Erlangung des Titels weitere Vertragsverletzungen geschehen.

## VI. Die mietrechtlichen Rechtsfolgen einer Nutzung zwischen Beendigung des Mietverhältnisses und Räumung

### 1. Die Vorenthaltung nach §546 a BGB

Die Entschädigung des Vermieters nach §546 a BGB durch einen Anspruch auf Weiterzahlung der Miete oder wahlweise<sup>29</sup> auf Zahlung der ortsüblichen Miete setzt außer der Beendigung des Mietvertrags die Vorenthaltung der Mietsache voraus. Der Begriff der Vorenthaltung hat eine Fülle von Judikaten und Meinungen ausgelöst. Exemplarisch sollen hierfür zwei Fallkonstellationen erörtert werden.

(6) Der Vermieter lehnt nach Mietende die Rückgabe der Mietwohnung wegen Nichtdurchführung der geschuldeten Schönheitsreparaturen ab, verlangt aber Zahlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

(7) Der Mieter gibt dem Vermieter die Schlüssel der Mietwohnung zurück. Erst später stellt der Vermieter fest, dass der Mieter die Wohnung weitgehend nicht geräumt hat. Deswegen verlangt er weiterhin die Miete.

Ein Vorenthalten einer Wohnung als Mietsache ist anzunehmen, wenn der Mieter sie trotz des entstandenen Rückgabeanspruchs nach §546 I BGB nicht, verspätet oder nur teilweise geräumt<sup>30</sup> zurückgibt und das Unterlassen der Rückgabe dem Willen des Vermieters widerspricht.<sup>31</sup> Ein Vorenthalten ist auch anzunehmen, wenn der Mieter die Sache nicht selbst nutzt, sondern dem Vermieter einen von diesem nicht akzeptierten Untermieter hinterlässt.<sup>32</sup> Auch bei Gewährung einer Räumungsfrist durch das Gericht kann ein Vorenthalten angenommen werden.<sup>33</sup> Ein Vorenthalten ist dagegen zu verneinen, wenn der Vermieter seine erforderliche Mitwirkung versäumt, etwa nicht zum Übergabetermin erscheint<sup>34</sup>, oder wenn die Räumung an der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts des Vermieters scheitert.<sup>35</sup> Ebenso wenig ist ein Vorenthalten anzunehmen, wenn der Mieter nach einem Schlösseraustausch keinen Zugang zur Wohnung mehr hat.<sup>36</sup>

### 2. Die Vorenthaltung bei verweigerter Rückgabe

Die Rechtsprechung unterscheidet jedoch feinsinnig zwischen Nichterfüllung des Rückgabeanspruchs nach §546 I BGB und Schlechterfüllung. Lehnt der Vermieter die Rückgabe ab, kann grundsätzlich von einem Vorenthalten nicht gesprochen werden. Nicht jede Weigerung des Vermieters, die Sache zurückzunehmen, schließt aber eine Vorenthaltung und damit einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung aus. Der Vermieter darf die Rücknahme vielmehr nur dann ablehnen, wenn sich die Mietsache in einem nicht rücknahmefähigen Zustand befindet, etwa weitgehend nicht geräumt ist. Sind dagegen nur die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt, handelt es sich um Schlechterfüllung, so dass der Vermieter die Rückgabe nicht ablehnen kann.<sup>37</sup> In diesem Fall (hier Fall 6) ist ihm die Geltendmachung eines Anspruchs aus §546 a I BGB auf weitere Mietzahlung versagt. Er kann lediglich den Schadensersatzanspruch wegen Nichtausführung geschuldeter Schönheitsreparaturen nach §280 BGB geltend machen.

Im Fall der Rückgabe der Schlüssel einer nicht geräumten Wohnung (hier Fall 7) sind zwei Präjudizienketten zu beachten, einmal das Ablehnungsrecht des Vermieters bei ungeräumter Wohnung<sup>38</sup>, zum anderen das Erfordernis eines Zugangs des Mieters zur Wohnung.<sup>39</sup> Hat der Vermieter die Schlüssel bereits erhalten und der Mieter damit keinen Zugang zur Wohnung mehr, hat der Vermieter aber eigentlich das Recht zur Ablehnung der ungeräumten Wohnung, dann kann er die Miete erst dann wieder verlangen, wenn er dem Mieter die Schlüssel wieder anbietet und diesem damit die Räumung anheimgibt. Ist ein Vorenthalten zu verneinen, scheidet allerdings nur der Anspruch aus §546 a I BGB aus, kommen jedoch andere Ansprüche in Betracht, insbesondere der Verzugsschadensersatzanspruch nach §286 BGB, dessen Geltendmachung §546 a II BGB ausdrücklich vorbehalten.

### 3. Minderung bei Vorenthalten

Ein Sonderproblem stellen Gebrauchswerteinschränkungen nach Beendigung des Mietvertrags dar, wie ebenfalls ein exemplarischer Fall verdeutlichen kann.

(8) Nach Beendigung der Mietzeit setzt der Mieter die Nutzung der Wohnung fort. Als ein Wasserrohr bricht, müssen zur Verhütung eines großen Schadens umfangreiche längere Rohrarbeiten durchgeführt werden, die mit erheblichen Gebrauchseinschränkungen verbunden sind. Deswegen mindert der ehemalige Mieter die gezahlte Miete.

Vor fünfzig Jahren hat der BGH<sup>40</sup> entschieden, dass in der nachvertraglichen Nutzungszeit eingetretene Gebrauchswertminderungen den Mieter nicht zur Minderung berechtigen. Damit hat der BGH sich daran orientiert, dass der Mieter sich nicht auf eine kommode nachvertragliche Nutzung einrichten soll, was damals wegen des Wohnungsmangels häufiger versucht wurde. Das Äquivalenzverhältnis hat er hier zurückgestellt. Andererseits hat die zu Beginn erörterte Entscheidung aus dem Jahre 2009 ergeben, dass bei einem drohenden besonders hohen Schaden sogar eine nachvertragliche Mängelbeseitigungsverpflichtung bestehen kann. Dann ist es nur folgerichtig, dem Mieter insoweit auch eine Minderung zu gestatten. Dafür wird auch in der Literatur zum Zwecke der Erhaltung des Äquivalenzverhältnisses plädiert.<sup>41</sup> Danach braucht der vom Wasserrohrbruch betroffene ehemalige Mieter die Miete nicht uneingeschränkt weiter zu zahlen.

### VII. Die sonstigen Rechtsfolgen einer unterbliebenen Rückgabe

§546 a BGB wird nicht als Spezialnorm verstanden, die andere gesetzliche Ansprüche verdrängt. So kann, auch wenn ein Vorenthalten zu verneinen ist, ein Bereicherungsanspruch bestehen, so regelmäßig aus Nichtleistungskondiktion, speziell aus Eingriffskondiktion nach §812 I S. 1 erste Alternative aufgrund mangelnder Räumung.<sup>42</sup> Der Anspruch aus §812 BGB kann auch weiter reichen als der Anspruch aus §546 a BGB auf (ortsübliche) Miete und zur Vergütung eines höheren Nutzungswerts (etwa bei zulässiger gewerblicher Vermietbarkeit statt Wohnungsvermietung) führen.<sup>43</sup> Auch sonstige höhere Ansprüche sind denkbar, wie ein weiterer exemplarischer Fall zeigt.

(9) Der Vermieter hat dem Mieter wirksam gekündigt und ein Räumungsurteil erwirkt. Der Mieter hat aber ohne Zustimmung des Vermieters an einen Untermieter weitervermietet. Die Miete hat 1000 € betragen, die Untermiete 2000€. Der Vermieter verlangt für die Mietzeit und die nachvertragliche Zeit Herausgabe der vom Mieter eingezogenen Untermiete.<sup>44</sup>

Während der Mietzeit hat der Vermieter bei unerlaubter Untervermietung durch den Mieter keinen Herausgabeanspruch in Bezug auf die Untermieten, wie durch Grundsatzentscheidung des BGH<sup>45</sup> geklärt ist. In diesem Fall besteht schon wegen des Besitzrechts des Mieters kein Herausgabeanspruch nach §§546, 985 BGB. Auch eine Bereicherung des Mieters auf Kosten des Vermieters nach §812 BGB ist zu verneinen, da der Vermieter sich für die Laufzeit des Vertrags der Gebrauchs- und Verwertungsmöglichkeit begeben hat. Deswegen kann er auch nicht geltend machen, dass der Mieter ein ihm, dem Vermieter, zugewiesenes Geschäft getätigt hat.

Ist die Mietzeit jedoch abgelaufen und hat der Vermieter bereits einen Räumungstitel erwirkt, ist die Rechtslage grundlegend verändert. Der Anspruch auf die eingezogenen Untermieten

kann sich sogar aus den §§987 ff. BGB ergeben, da insoweit Anspruchskonkurrenz mit §546 a BGB zu bejahen ist.<sup>46</sup> Nach Ablauf der Mietzeit besteht ein Herausgabeanspruch nach §546 I BGB. Hat der Schuldner einen bestimmten Gegenstand, hier die Mietwohnung, herauszugeben, so bestimmt sich nach §292 I und II BGB von dem Eintritt der Rechtshängigkeit an der Anspruch des Gläubigers auf Vergütung von Nutzungen nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses. Nach §987 I BGB hat der Besitzer dem Eigentümer die Nutzungen herauszugeben, die er nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit zieht. Zu den Nutzungen zählen auch die Früchte in Form der Untermieten nach §§100, 99 III BGB, so dass der Vermieter im erörterten Fall die hohen Untermieten seit Erhebung der Räumungsklage verlangen kann, wie der BGH auch entschieden hat.<sup>47</sup> Hinzuzufügen ist, dass der Mieter gem. §990 I S. 1 i. V. mit §987 I BGB im Falle seiner Bösgläubigkeit auch die nach Ende des Mietverhältnisses eingezogenen Untermieten herauszugeben verpflichtet ist.

Andererseits ist auch eine Reduzierung des Schadensersatzanspruchs im Wohnraummietrecht zu beachten, wie der abschließende exemplarische Fall zu klären geeignet ist.

(10) Der Vermieter verlangt wegen Verzögerung der Rückgabe Schadensersatz in Höhe von 20.000 €, da er infolge des verzögerten Auszugs des Mieters aus der Wohnung diese nicht günstig veräußern kann. Der Mieter beruft sich darauf, dass er trotz gewissenhafter Suche keinen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen gefunden habe.

Zu beachten ist hier die aus sozialer geprägten Jahrzehnten stammende Vorschrift des §571 BGB. Gibt der Mieter den gemieteten Wohnraum nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter einen weiteren Schaden im Sinne des §546 a II S. 1 BGB nur geltend machen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nach §571 II S. 2 BGB nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Diese Regelung gilt aber nicht im Fall der Mieterkündigung (§571 I S. 3). In jedem Fall ist also nach einer Vermieterkündigung Verschulden des Mieters hinsichtlich der Rückgabepflicht Voraussetzung. Ein solches ist nach der Literatur<sup>48</sup> zu verneinen, wenn der Mieter Ersatzwohnraum nicht zu zumutbaren Bedingungen erlangen kann. Hinsichtlich der Zumutbarkeit muss der Mieter aber Einschränkungen hinnehmen, je länger die Übergangszeit dauert.

Ergebnisse:

1. Die hohe Fluktuation der Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland gibt den mit Wohnungswechseln verbundenen Überschneidungen der Mietverträge und den nachvertraglichen Übergangszeiten besondere rechtliche Bedeutung.
2. Der ein Objekt weiternutzende Mieter hat nach Beendigung des Mietvertrags die Rechte aus Besitz, und den Vermieter trifft die Verkehrssicherungspflicht. Darüber hinaus können nachvertragliche Rechte und Pflichten aus §241 II BGB und §242 BGB hergeleitet werden. Diese knüpfen nicht an das gesetzliche Rückgewährschuldverhältnis, sondern an den Mietvertrag an.
3. Die nachvertraglichen Pflichten umfassen Mängelbeseitigungsmaßnahmen regelmäßig nur dann, wenn eine akute Gefahr einer erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigung besteht.
4. Der Vermieter kann nach Ablauf der Mietzeit bei Geschäftsraum wie bei Wohnraum eine Versorgungssperre vornehmen, um den Auszug des Mieters voranzutreiben, regelmäßig jedoch nicht, wenn er aufgrund der Leistungen des Mieters keine wirtschaftlichen Nachteile hat, wenn durch die Sperre ein besonders hoher Schaden oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung des Nutzers droht. Die Lieferung der Versorgungsunternehmen aufgrund direkten Vertrags mit dem Nutzer darf der Vermieter nicht unterbinden.
5. Vereinbarungen der Parteien über eine nachvertragliche Räumungsfrist oder die Stundung des Rückgabeanspruchs geben dem Mieter anders als eine gerichtliche Räumungsfristgewährung ein nachvertragliches Recht zum Besitz, das gegen einen vollstreckbaren Titel mit der Vollstreckungsgegenklage geltend gemacht werden kann.

6. Ist bereits ein Räumungstitel ergangen, können durch vorbehaltlose Annahme der (ortsüblichen) Miete für die weitere Nutzung nach Ablauf einer das Vertrauen des Mieters in den Fortbestand des Vertrags rechtfertigenden Frist Räumungsanspruch und -titel verwirkt und ein neuer Mietvertrag (ohne Rückwirkung) konkludent geschlossen sein, wenn keine weiteren Vertragsverletzungen mehr festzustellen sind. Die Frist ist nach der Gesamtheit der Einzelfallumstände zu bestimmen und kann eventuell auch einen Jahreszeitraum seit Ergehen des Titels betragen.
7. Der für die Vorenthaltung der Mietsache und den Anspruch aus §546 a BGB auf Mietzahlung notwendige Rücknahmewille des Vermieters kann auch bei berechtigter Ablehnung ganz oder teilweise nicht geräumter Räume bejaht werden, nicht aber bei Nichtausführung geschuldeter Schönheitsreparaturen. Insofern bleibt dem Vermieter nur der vertragliche Schadensersatzanspruch.
8. Entgegen einer älteren Entscheidung des BGH kann auch der nachvertragliche Mietanspruch aus §546 a BGB wegen einer nach dem Ende der Mietzeit eingetretenen Gebrauchswerteinschränkung gemindert sein, soweit eine nachvertragliche Mängelbeseitigungspflicht anzunehmen ist.
9. Soweit eine Vorenthaltung nach §546a BGB nicht vorliegt, können aufgrund Anspruchskonkurrenz kondiktions-, Schadensersatz- und vindikationsrechtliche Ausgleichsansprüche bestehen, insbesondere aus Eingriffskondiktion wegen mietvertraglich nicht mehr gerechtfertigter Nutzung.
10. Während der Mietzeit kann der Vermieter nicht die Herausgabe der Leistungen des Untermieters an den Mieter aus einem unerlaubt geschlossenen Untermietvertrag verlangen.
11. Nach Ablauf der Mietzeit kann sich jedoch ein Anspruch auf Herausgabe der Untermieten als Nutzungen ergeben, sei es wegen Bösgläubigkeit des Mieters nach §990 I 1 i. V. mit §987 I BGB, sei es nach Ergehen eines Herausgabetitels nach §§546, 292, 987 I BGB.
12. Der Schadensersatzanspruch gegen den nach Mietvertragsende weaternutzenden Wohnraummieter entfällt nach §571 I 1 BGB, solange dieser Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht erlangen kann. Der Mieter muss jedoch Einschränkungen der Bedingungen umso mehr hinnehmen, je länger die Übergangszeit dauert. Aber auch wenn ein Schadensersatzanspruch besteht, ist er gem. §571 I 2 BGB nur nach Billigkeit gewährt.

Der Text war die Basis eines Vortrags bei den Weimarer Immobilienrechtstagen 2011 am 23. September 2011.

- 1) Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bund und Ländern, Ausgabe 2011, aus der Reihe „Demographischer Wandel in Deutschland“, Heft 1, S. 13 ff.
- 2) S. die Studie der Umzug AG für 2007 und dazu Focus Online vom 25.5.2009 mit dem Titel „Volkssport Wohnungswechsel“.
- 3) BGH, GuT 2009, 188 = WuM 2009, 469 = NJW 2009, 1947.
- 4) So auch Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, §546 a Rn. 11, allerdings im Widerspruch zu Rn. 10; s. auch Rolfs, in: Staudinger (Bearb. 2006), §546 a Rn. 6.
- 5) S. nur Grüneberg, in: Palandt, BGB, 70. Aufl. 2011, §273 Rn. 9 ff.
- 6) S. nur Schmidt-Futterer/Streyl, §546 a Rn. 11.
- 7) BGH, GuT 2009, 188 = WuM 2009, 469 = NJW 2009, 1947.
- 8) LG Waldshut-Tiengen, WuM 1981, 242.
- 9) Bieber, in: MünchKomm-BGB, 5. Aufl. 2008, §546 a Rn. 30.
- 10) Zu den Gefahren der Schimmelbildung Streyl, WuM 2007, 365.
- 11) In dieser Richtung Schmidt-Futterer/Streyl, §546 a Rn. 13.
- 12) Nächste Familienangehörige wollen Staudinger/Rolfs, §546 a Rn. 7; Schmidt-Futterer/Streyl, §546 a Rn. 14 und MünchKomm/Bieber, §546a Rn.30 für die Aufnahme in

den Haushalt zulassen, was aber wegen der fehlenden Zukunftsperspektive für diese Personen nur bei dringender Notlage in Betracht kommt.

13) Schmidt-Futterer/Streyll, §546 a Rn. 14.

14) AG St. Blasien, WuM 1996, 286.

15) Bosch, NZM 2009, 531.

16) Schmidt-Futterer/Streyll, §546 a Rn. 16.

17) Müller, MDR 1971, 253; Schmidt-Futterer/Streyll, §546 a Rn.16 und 17.

18) BGH, WuM 1991, 381 = NJW 1991, 1750.

19) Die Inhaltskontrolle solcher Klauseln nach §307 BGB wird vor allem auf die Transparenz abstellen müssen, s. dazu Schmidt-Futterer/Blank, §545 Rn. 31 und 32.

20) Schmidt-Futterer/Blank, §545 Rn. 35.

21) S. zum Zeitpunkt aus der neueren Rechtsprechung BGH, GuT 2006, 25 = NJW 2006, 219 = WuM 2006, 55 KL.

22) Schmidt-Futterer/Blank, §545 Rn. 35.

23) S. dazu BGH, NJW 2003, 824.

24) S. jedoch AG Hamburg, WuM 2008, 609, wo begründet wird, dass sich der Vermieter nicht auf Verhandlungen und einen Verzicht auf die Räumungsvollstreckung einlassen muss, wenn Verhandlungen über die Regelung der Mietzahlungen mit dem Wohnungsamt geführt werden.

25) Die Geltung des §314 III BGB im Mietrecht ist allerdings umstritten und von BGH, WuM 2009, 231 = NJW-RR 2009, 735 L zuletzt offengelassen worden.

26) Vermehrt geben die Sozialhilfeträger gegenwärtig nur zeitlich begrenzte Einstandszusagen.

27) BGH, GuT 2005, 217 = NJW 2005, 2775.

28) BGH, WuM 2005, 250 = NZM 2005, 334.

29) S. nur Palandt/Weidenkaff, §546 a Rn. 11.

30) Dies ist etwa beim Zurücklassen von Einrichtungen, Möbeln oder Abfall anzunehmen; zum Umfang der Räumungspflicht s. etwa OLG Koblenz, GuT 2005, 171 = NZM 2006, 181 und KG, ZMR 2007, 194.

31) BGH, GuT 2005, 172 = NJW-RR 2005, 1081; WuM 2006, 102 = NJW-RR 2006, 229; GuT 2007, 368 = NJW 2007, 1594.

32) KG, NJW 2006, 2561.

33) BGH, NJW 1983, 112; GuT 2007, 140 = NZM 2006, 820.

34) OLG Köln, WuM 1993, 46 = ZMR 1993, 77.

35) KG, WuM 2009, 667 = ZMR 2010, 183.

36) OLG Düsseldorf, DWW 2006, 158 = GuT 2006, 86 KL.

37) BGH, WuM 1988, 270 = NJW 1988, 2665 und die h. M.

38) S. dazu BGH NJW 1983, 112.

39) S. dazu OLG Düsseldorf, DWW 2006, 158 = GuT 2006, 86 KL; KG, NJW-RR 2006, 514; KG, WuM 2009, 667 = ZMR 2010, 183.

40) BGH, NJW 1961, 916.

41) Schmidt-Futterer/Streyll, §546 a Rn. 69.

42) BGH, NJW 1989, 2133.

43) Im Fall Nr.7 könnte auch ohne Angebot der Schlüsselrückgabe ein derartiger Anspruch bestehen.

44) Der Fall ist BGH, GuT 2009, 306 = NJW-RR 2009, 1522 nachgebildet.

45) BGHZ 131, 297, 304 ff. = WuM 1996, 216.

46) BGHZ 44, 241; BGH, NJW 1989, 2133 für einen Pachtvertrag.

47) BGH, GuT 2009, 306 = NJW-RR 2009, 1522.

48) Palandt/Weidenkaff, §571 Rn. 2.