



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 291/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 546a Abs. 1, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, § 812 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1, § 818 Abs. 1, 2

a) Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn - kumulativ - der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (Bestätigung von Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, NJW 2017, 2997 Rn. 19, 25; siehe auch BGH, Urteil vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12, BGHZ 196, 318 Rn. 23; jeweils mwN).

b) An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er - trotz Kündigung des Mieters - vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (Bestätigung von Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 20 f.; siehe auch BGH, Urteil vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12, aaO; jeweils mwN).

ECLI:DE:BGH:2025:180625UVIIIIZR291.23.0

- c) Für einen bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch des Vermieters, der dann gegeben sein kann, wenn der (ehemalige) Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, kommt es maßgeblich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an; der bloße (unmittelbare oder mittelbare) Besitz an der Wohnung reicht hierfür nicht aus (Bestätigung von Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 30 ff.; vgl. auch BGH, Urteile vom 7. März 2013 - III ZR 231/12, BGHZ 196, 285 Rn. 26, vom 15. Dezember 1999 - XII ZR 154/97, NJW-RR 2000, 382 unter 4 [zu § 557 BGB aF]; jeweils mwN).
- d) Zur Bemessung des Werts der nach dieser Maßgabe herauszugebenden Nutzungen, wenn der (ehemalige) Mieter die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht mehr als solche - also zum Wohnen -, sondern nur noch in der Form nutzt, dass er einige Möbelstücke dort belässt.

BGH, Urteil vom 18. Juni 2025 - VIII ZR 291/23 - LG Hanau
AG Hanau

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Wiegand, Dr. Matussek und Dr. Böhm

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Hanau - 2. Zivilkammer - vom 22. November 2023 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger war seit September 2016 Mieter einer Wohnung des Beklagten in Hanau. Die monatliche Nettomiete belief sich auf 1.090 €. Das ordentliche Kündigungsrecht schlossen die Parteien im Mietvertrag wechselseitig für die Dauer von 60 Monaten aus. Bei Vertragsbeginn leistete der Kläger eine Barkaution in Höhe von 2.500 € an den Beklagten.
- 2 Im Mai 2017 sprach der Kläger eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. August 2017 aus. In einem - im Oktober 2019 abgeschlossenen - Vorprozess wurde rechtskräftig entschieden, dass diese Kündigung das Mietverhältnis zum 31. August 2017 beendet hat.

- 3 Ab Februar 2018 nutzte der Kläger die Wohnung nicht mehr als solche, beließ dort aber noch eine Einbauküche und einige Möbelstücke. Er leistete für die Monate Februar bis einschließlich Mai 2018 sowie Juli und August 2018 - unter Vorbehalt - Zahlungen an den Beklagten in einer Gesamthöhe von 9.270 € (Nettomiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung und Garagenmiete). Im September 2018 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis außerordentlich wegen Zahlungsverzugs und forderte den Kläger zur Rückgabe der Mietsache zum 30. September 2018 auf. Am 15. Oktober 2018 gab der Kläger die zur Mietsache gehörenden Schlüssel an den Beklagten heraus.
- 4 Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger die Rückzahlung der unter Vorbehalt geleisteten Zahlungen in Höhe von insgesamt 9.270 € sowie der Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 2.500 € geltend gemacht. Gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch hat der Beklagte mit behaupteten Gegenansprüchen wegen einer angeblichen Beschädigung der Mietsache einerseits und wegen der Nutzung der Wohnung durch den Kläger in den Monaten Juni, September und Oktober 2018 andererseits aufgerechnet. Den insoweit überschießenden Betrag hat der Beklagte nebst einem behaupteten Nachzahlungsanspruch aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 widerklagend geltend gemacht.
- 5 Der auf Zahlung von insgesamt 11.770 € nebst Zinsen gerichteten Klage hat das Amtsgericht in Höhe von 10.265 € nebst Zinsen stattgegeben; die Klage im Übrigen hat es ebenso wie die Widerklage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen.
- 6 Mit der vom Berufungsgericht - im Hinblick auf die Auslegung des § 546a BGB und die bereicherungsrechtliche Bestimmung des "Nutzwerts" einer Wohnung - zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte allein sein Klageabweisungsbegehren und dieses zuletzt insofern weiter, als er zur Zahlung eines Betrags von mehr als 2.505 € nebst Zinsen verurteilt wurde.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Das Amtsgericht sei zu Recht davon ausgegangen, dass der Kläger die für den Zeitraum von Februar bis August 2018 in Höhe von insgesamt 9.270 € unter Vorbehalt an den Beklagten geleisteten Zahlungen überwiegend, nämlich in Höhe von 8.430 €, zurückverlangen könne. Dem Beklagten stehe für diesen Zeitraum infolge der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. August 2017 weder ein Anspruch auf Miete zu noch lägen die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB vor. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gelte, dass ein Mieter dem Vermieter die Mietsache nicht im Sinne dieser Vorschrift vorenthalte, wenn der Vermieter - wie hier - trotz einer Kündigung des Mieters von dem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgehe. In einem solchen Fall fehle es dem Vermieter nämlich an dem erforderlichen Rückerlangungswillen.

10 Demgemäß stehe dem Beklagten lediglich ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu. Allein die Tatsache, dass der Kläger in dem maßgeblichen Zeitraum den Besitz an der Wohnung innegehabt habe, begründe allerdings

noch nicht einen zu ersetzenden "Nutzwert". Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs komme es insoweit vielmehr ausschließlich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an. Diese beschränkten sich im Streitfall darauf, dass der Kläger eine Einbauküche sowie einige Möbelstücke in der Wohnung belassen, diese also nur noch als Lagerraum genutzt habe. Die vom Amtsgericht nach § 287 ZPO vorgenommene Schätzung, dass der Wert einer solchen Nutzung mit 120 € pro Monat - und nicht etwa, wie vom Beklagten mit Blick auf die 180 m² große Wohnung befürwortet, in Höhe von monatlich 6 € pro Quadratmeter - zu bemessen sei, sei sachgerecht. Zutreffend habe das Amtsgericht vor diesem Hintergrund angenommen, dass der Beklagte einen Betrag von 840 € (7 x 120 €) behalten dürfe, der Rückzahlungsanspruch des Klägers sich mithin insoweit auf 8.430 € belaufe.

- 11 Ebenfalls zu Recht habe das Amtsgericht daneben einen Anspruch des Klägers auf teilweise Rückzahlung der von ihm geleisteten Barkaution bejaht. Hierbei sei es zutreffend davon ausgegangen, dass der Beklagte gegen den ursprünglich bestehenden Rückzahlungsanspruch des Klägers in Höhe von 2.500 € mit Gegenforderungen in Höhe von insgesamt 665 € wirksam aufgerechnet habe, so dass sich der Anspruch des Klägers auf 1.835 € verringere. Die berechtigten Gegenforderungen setzten sich zusammen aus einem Anspruch des Beklagten aus ungerechtfertigter Bereicherung in Höhe von 120 € wegen der bereits beschriebenen Nutzung der Wohnung durch den Kläger im September 2018 einerseits und aus einem Anspruch des Beklagten auf Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB für den Zeitraum vom 1. bis zum 15. Oktober 2018 in Höhe von 545 € andererseits. Indem der Beklagte das Mietverhältnis seinerseits zum 30. September 2018 gekündigt habe, habe er nämlich deutlich zum Ausdruck gebracht, dass er den Besitz an der Wohnung ab diesem Zeitpunkt zurückerlangen wolle. Für den nachfolgenden Zeitraum bis zur Schlüsselerückgabe am 15. Oktober 2018 könne er deshalb nach § 546a Abs. 1 BGB anteilig

- also zur Hälfte - die Zahlung der vereinbarten Nettomiete von 1.090 € monatlich beanspruchen.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass
die Revision des Beklagten zurückzuweisen ist.

13 1. Die Revision ist in dem Umfang, in dem der Beklagte das Berufungsur-
teil angreift, zulässig, insbesondere gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthaft.

14 Dabei kann offenbleiben, ob das Berufungsgericht die Revisionszulassung
nach § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO wirksam beschränkt hat. Denn eine solche Be-
schränkung der Revisionszulassung führte hier jedenfalls nicht dazu, dass eine
Sachentscheidung des Revisionsgerichts über den vorliegend durch die Revisi-
onsanträge des Beklagten ohnehin beschränkten Gegenstand des Revisionsver-
fahrens (§ 557 Abs. 1 ZPO) ausgeschlossen wäre.

15 a) Eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder An-
spruchselemente ist unzulässig (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 26. April
2016 - XI ZR 108/15, WM 2016, 1031 Rn. 11; vom 22. September 2016 - VII ZR
298/14, BGHZ 212, 90 Rn. 18; vom 7. Juli 2021 - VIII ZR 167/20, WuM 2021, 621
Rn. 14; vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, WM 2021, 2046 Rn. 20; vom
27. November 2024 - VIII ZR 159/23, WRP 2025, 346 Rn. 17; jeweils mwN). An-
erkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision
nur hinsichtlich eines abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf
den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte. Dafür ist es erfor-
derlich, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streits in
tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff

beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu dem unanfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 13 f.; vom 6. April 2022 - VIII ZR 219/20, WuM 2022, 331 Rn. 16 f.; vom 10. April 2024 - VIII ZR 114/22, NJW-RR 2024, 697 Rn. 16; vom 27. November 2024 - VIII ZR 159/23, aaO Rn. 18; jeweils mwN).

16 b) Danach käme eine wirksame Beschränkung der Revisionszulassung - die erforderliche Eindeutigkeit unterstellt - hier allenfalls dahingehend in Betracht, dass die vom Beklagten gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Klägers (primär) zur Aufrechnung gestellte Schadensersatzforderung wegen einer behaupteten Beschädigung der Mietsache einerseits und der vom Beklagten mit der Widerklage geltend gemachte Nachzahlungsanspruch aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 andererseits einer revisionsrechtlichen Überprüfung entzogen wären. Denn den - insoweit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht weiter abgrenzbaren - Streitstoff im Übrigen betreffen die vom Berufungsgericht zur Begründung der Revisionszulassung formulierten Fragen ("Auslegung von § 546a BGB" in Bezug auf "die Anforderungen an einen Nutzungswillen eines Vermieters" und "Voraussetzungen für ein festgestelltes Nutzungsinteresse eines Mieters an einer Wohnung" sowie die "Schätzgrundlagen zur Beurteilung eines solchen") insgesamt.

17 c) Die demnach - allenfalls - aufgrund einer Zulassungsbeschränkung der revisionsrechtlichen Überprüfung entzogenen, vom Berufungsgericht verneinten vorgenannten (Gegen-)Ansprüche des Beklagten sind vorliegend aber ohnehin bereits nach § 557 Abs. 1 ZPO vom Umfang der Revisionsprüfung ausgeschlossen. Denn der Beklagte wendet sich gemäß seinen Revisionsanträgen weder - soweit er die Zuerkennung des selbständigen prozessualen Anspruchs des Klägers auf Rückzahlung der Barkautions in Höhe von 1.835 € bekämpft - gegen die

Entscheidung des Berufungsgerichts, dass seine insoweit (primär) zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung wegen einer behaupteten Beschädigung der Mietsache nicht besteht, noch gegen die Abweisung seiner Widerklage durch die Vorinstanzen.

18 2. In der Sache hat die Revision jedoch keinen Erfolg.

19 Das Berufungsgericht hat im Ergebnis rechtsfehlerfrei entschieden, dass dem Kläger gegen den Beklagten ein Zahlungsanspruch in Höhe von insgesamt 10.265 € nebst Zinsen zusteht. Richtigerweise setzt sich dieser Gesamtbetrag allerdings dergestalt zusammen, dass der Kläger gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB wegen der unter Vorbehalt für die Monate Februar bis einschließlich Mai 2018 sowie für Juli und August 2018 unstreitig geleisteten Zahlungen in Höhe von insgesamt 9.270 € eine Rückzahlung in Höhe von 8.550 € - statt, wie vom Berufungsgericht angenommen, in Höhe von 8.430 € - verlangen kann (dazu nachfolgend unter a) und dem Kläger ein (restlicher) Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 1.715 € - statt, wie vom Berufungsgericht angenommen, in Höhe von 1.835 € - zusteht (dazu nachfolgend unter b). Eine - unzulässige - reformatio in peius zu Lasten des Beklagten ist mit der vorgenannten Änderung der materiell-rechtlichen Begründung für die (überwiegende) Zuerkennung des Klageantrags nicht verbunden, da sich die Rechtsfolge - namentlich die Gesamtsumme, zu deren Zahlung das Berufungsgericht den Beklagten verurteilt hat - hierdurch nicht zum Nachteil des Beklagten verändert.

20 a) Der Kläger hat gegen den Beklagten gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB einen Anspruch auf Zahlung von 8.550 €.

21 Unstreitig hat der Kläger an den Beklagten für die Monate Februar 2018 bis einschließlich Mai 2018 sowie Juli und August 2018 unter Vorbehalt Zahlungen in Höhe von insgesamt 9.270 € erbracht. Diese Leistung hat der Beklagte in Höhe von 8.550 € ohne Rechtsgrund erlangt, weshalb er in diesem Umfang zur

Herausgabe an den Kläger verpflichtet ist. Ein rechtlicher Grund für das Behal- tendürfen der Leistung besteht nämlich - wie das Berufungsgericht rechtsfehler- frei angenommen hat - nur in Höhe von 120 € pro Monat. In Bezug auf die vor- genannten sechs Monate ergibt sich daraus ein Betrag in Höhe von insgesamt 720 €.

22 aa) Entgegen der Auffassung der Revision ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass dem Beklagten für die vorbezeichneten Monate ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB nicht zusteht.

23 (1) Gemäß dieser Vorschrift kann der Vermieter, wenn der Mieter die Miet- sache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

24 Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besagt der Begriff der Vorenthaltung, der - entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vorgebrachten Auffassung der Revision - nicht lediglich für die Be- messung der Höhe des Anspruchs des Vermieters, sondern bereits für das Be- stehen dieses Anspruchs entscheidend ist, dass - kumulativ (Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, NJW 2017, 2997 Rn. 25) - der Mieter die Mietsa- che nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Ver- mieters widerspricht. An dem danach zur Erfüllung des Tatbestands der Vorent- haltung erforderlichen Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es, wenn der Wille des Vermieters nicht auf die Rückgabe der Mietsache gerichtet ist, etwa weil er vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (BGH, Urteile vom 22. März 1960 - VIII ZR 177/59, NJW 1960, 909 unter II b; vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71, WM 1973, 383 unter III 3 b [jeweils zu § 557 BGB aF]; vom 7. Ja- nuar 2004 - VIII ZR 103/03, WM 2004, 1187 unter II 2 a; vom 2. November 2005 - XII ZR 233/03, NJW 2006, 140 Rn. 25; vom 16. November 2005 - VIII ZR

218/04, NJW-RR 2006, 229 unter II A 1; vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12, BGHZ 196, 318 Rn. 23; vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 19 f.; jeweils mwN).

25 Demgemäß hat der Bundesgerichtshof bereits mehrfach entschieden, dass ein Anspruch nach § 546a BGB ausscheidet, wenn der Vermieter die Auffassung vertritt, die Kündigung des Mieters sei unwirksam und er die Rückgabe der Wohnung nicht geltend macht (BGH, Urteile vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71, aaO [zu § 557 BGB aF]; vom 2. November 2005 - XII ZR 233/03, aaO; vom 16. November 2005 - VIII ZR 218/04, aaO; vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12, aaO; vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 21).

26 (2) Die (weiteren) gegen diese Rechtsprechung vorgebrachten Einwände der Revision bleiben ohne Erfolg.

27 (a) Die Revision macht unter Berufung auf eine Literaturstimme (BeckOGK-BGB/Zehlele, Stand: 1. Januar 2024, § 546a Rn. 46 f. [unverändert Stand: 1. April 2025]) geltend, der tatsächliche Wille des Vermieters sei - wenn nach einer Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter Streit über die Wirksamkeit der Kündigung bestehe und der Mieter entweder keine Mietzahlungen oder Mietzahlungen lediglich unter Vorbehalt erbringe - auf die Rückerlangung der Mietsache gerichtet, falls der Mieter sich im Prozess durchsetze. Schließlich halte der Vermieter den Mieter nur deshalb am Vertrag fest, weil er einen Gegenwert für die Nutzung erhalten wolle. Für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses wolle er die Mietsache hingegen zurückerhalten.

28 Es gebe keinen Grund, die Ungewissheit der Rechtslage, die nicht selten deshalb bestehe, weil Tatsachen aus dem Bereich des Mieters zu klären seien und weil sich Rechtsfragen stellten, deren Beantwortung durch das Gericht nicht sicher vorhersehbar sei, im Ergebnis allein dem Vermieter anzulasten. Der Mieter

könne der Ungewissheit der Rechtslage Rechnung tragen, indem er Mietzahlungen unter Vorbehalt erbringe, so dass er seine Leistungen später gegebenenfalls - trotz Kenntnis der Nichtschuld (§ 814 BGB) - zurückfordern könne.

29 (b) Diese Argumentation vermag nicht zu überzeugen. Das von der vorgenannten Literaturstimme gebildete, von der Revision herangezogene Konstrukt eines bedingt - für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses - bestehenden Rückerlangungswillens des Vermieters ist schon deshalb abzulehnen, weil dessen Anerkennung - wie die Revisionserwiderung mit Recht geltend macht - zur Folge hätte, dass das wirtschaftliche Risiko, das sich einzig daraus ergibt, dass der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter für unwirksam hält, ohne sachlichen Grund einseitig auf den Mieter verlagert würde.

30 (aa) Die von der Revision vertretene Ansicht führte unbilliger Weise zu dem Ergebnis, dass die auf dem Streit zwischen den Mietparteien über die Wirksamkeit einer vom Mieter ausgesprochenen Kündigung beruhende Rechtsunsicherheit in jedem Fall, also insbesondere selbst dann zu Lasten des Mieters ginge, wenn sich seine Auffassung, dass das Mietverhältnis durch die von ihm erklärte Kündigung beendet sei, als zutreffend herausstellte. Er sähe sich in diesem Fall nämlich gleichwohl - da nach Auffassung der Revision dann (rückwirkend) von einem für die Vorenthaltung der Mietsache erforderlichen Rückerlangungswillens des Vermieters auszugehen wäre - bei Vorliegen auch der sonstigen Voraussetzungen einem - der Höhe nach regelmäßig der vereinbarten Miete entsprechenden - Nutzungsentschädigungsanspruch nach § 546a Abs. 1 BGB ausgesetzt. Das bedeutete insbesondere dann einen erheblichen Nachteil für ihn, wenn er - wie im Streitfall - in dem (sich letztlich als berechtigt erweisenden) Vertrauen auf die Richtigkeit seiner Rechtsansicht nach Ablauf des Mietverhältnisses bereits aus der Wohnung ausgezogen ist.

- 31 Entgegen der Auffassung der Revision nützte es dem Mieter in einer solchen Fallkonstellation auch nicht, bis zur (gerichtlichen) Klärung der Rechtslage Mietzahlungen nur unter Vorbehalt zu erbringen. Denn ein bereicherungsrechtlicher Rückzahlungsanspruch stünde ihm unter Zugrundelegung der Rechtsauffassung der Revision gerade nicht zu, da der Vermieter die Leistungen des Mieters dann nach Maßgabe des § 546a Abs. 1 BGB behalten dürfte.
- 32 (bb) Demgegenüber führt die von der Revision kritisierte, oben aufgezeigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu dem sach- und interessengerechten Ergebnis, dass die Rechtsunsicherheit, die im Fall eines Rechtsstreits über die Wirksamkeit einer vom Mieter ausgesprochenen Kündigung - bis zur (gerichtlichen) Klärung - für beide Seiten gleichermaßen besteht, zu Lasten derjenigen Partei geht, deren Standpunkt sich als unzutreffend erweist. Stellt sich heraus, dass die Kündigung des Mieters unwirksam ist, steht dem Vermieter aus § 535 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf die vereinbarte Miete für die Laufzeit des Mietvertrags auch dann zu, wenn der Mieter bereits aus der Wohnung ausgezogen ist und in diesem Zeitraum auch sonst keine Nutzungen aus der Wohnung gezogen hat. Erweist sich die Kündigung des Mieters - wie in der hier zu beurteilenden Fallkonstellation - hingegen als wirksam, hat der Vermieter für den Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses weder aus § 535 Abs. 2 BGB noch nach Maßgabe des § 546a Abs. 1 BGB einen Anspruch in Höhe der vereinbarten Miete. Tatsächlich durch den (ehemaligen) Mieter gezogene Nutzungen hat dieser allerdings nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung - in der Regel in Gestalt eines Wertersatzes - an den Vermieter herauszugeben (dazu nachfolgend unter bb).
- 33 (3) Das Berufungsgericht ist demnach mit Recht davon ausgegangen, dass dem Beklagten der für einen Nutzungsentschädigungsanspruch nach § 546a Abs. 1 BGB erforderliche Rücknahmewille in dem hier maßgeblichen Zeitraum von Februar 2018 bis einschließlich August 2018 fehlte, was wiederum zur

Folge hat, dass der Kläger ihm die Wohnung in diesem Zeitraum nicht im Sinne von § 546a Abs. 1 BGB vorenthalten hat.

34 Der Beklagte ging nach den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts bis zu dem Zeitpunkt, zu dem er das Mietverhältnis seinerseits außerordentlich gekündigt hat, also bis Ende September 2018, von einem Fortbestand des Mietverhältnisses aus. Denn er erachtete die im Mai 2017 durch den Kläger ausgesprochene ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses für unwirksam und beantragte demgemäß in dem im Juli 2017 eingeleiteten, durch zwei Instanzen geführten und erst im Oktober 2019 abgeschlossenen Vorprozess durchweg die Abweisung der Klage des hiesigen Klägers auf Feststellung, dass dessen Kündigung das Mietverhältnis zum 31. August 2017 beendet habe.

35 bb) Ebenfalls rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass dem Beklagten wegen ungerechtfertigter Bereicherung für den Zeitraum von Februar 2018 bis einschließlich September 2018 nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, Satz 2 Alt. 1, § 818 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf die Herausgabe gezogener Nutzungen - in Gestalt eines Wertersatzes nach § 818 Abs. 2 BGB (vgl. Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, NJW 2017, 2997 Rn. 33 mwN) - zusteht. Diesen Anspruch hat das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision mit 120 € pro Monat auch nicht zu niedrig bemessen. Im Ergebnis handelt es sich bei den vom Kläger für die Monate Februar bis einschließlich Mai 2018 sowie Juli und August 2018 unter Vorbehalt erbrachten Zahlungen daher (nur) in Höhe von insgesamt 720 € nicht um rechtsgrundlose Leistungen.

36 (1) Nutzt ein Mieter oder ein auf Grund eines sonstigen Vertragsverhältnisses Nutzungsberechtigter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus, so ist er ohne rechtlichen Grund auf Kosten des Vermieters oder sonstigen Rechtsinhabers um den tatsächlich gezogenen Nutzungswert bereichert und nach § 812

Abs. 1, § 818 Abs. 1 BGB zu dessen Herausgabe verpflichtet (BGH, Urteile vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 30; vom 29. Januar 2015 - IX ZR 279/13, BGHZ 204, 83 Rn. 84; vgl. auch BGH, Urteile vom 15. Dezember 1999 - XII ZR 154/97, NJW-RR 2000, 382 unter 4; vom 21. Dezember 1988 - VIII ZR 277/87, NJW 1989, 2133 unter III 3; vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71, WM 1973, 383 unter III 3 c mwN [jeweils zu § 557 BGB aF]). Für einen solchen Bereicherungsanspruch reicht der bloße (unmittelbare oder mittelbare) Besitz an der Wohnung allerdings nicht aus (BGH, Urteile vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 31; vom 15. Dezember 1999 - XII ZR 154/97, aaO).

37

Vielmehr kommt es für einen bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch maßgeblich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an (BGH, Urteile vom 7. März 2013 - III ZR 231/12, BGHZ 196, 285 Rn. 26; vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 32; siehe ferner BGH, Urteile vom 15. Dezember 1998 - XI ZR 323/97, ZIP 1999, 528 unter II 1 a mwN; vom 26. November 1999 - V ZR 302/98, NJW 2000, 1031 unter II 5; vom 17. Mai 2017 - IV ZR 403/15, NJW-RR 2017, 1061 Rn. 11 mwN). Der Zweck des Bereicherungsrechts ist - von den Ausnahmefällen der § 818 Abs. 4, § 819 BGB abgesehen - (lediglich) darauf gerichtet, eine tatsächlich erlangte rechtsgrundlose Bereicherung abzuschöpfen und sie demjenigen zuzuführen, dem sie nach der Rechtsordnung gebührt. Danach kann von einer Bereicherung im Sinne der §§ 812 ff. BGB in der Regel nur gesprochen werden, wenn und soweit der Bereicherte eine echte Vermögensvermehrung erfahren hat. Deshalb gilt als allgemein anerkannter Grundsatz, dass die Herausgabepflicht des Bereicherten keinesfalls zu einer Verminderung seines Vermögens über den wirklichen Betrag der Bereicherung hinaus führen darf (BGH, Urteile vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO; vom 7. März 2013 - III ZR 231/12, aaO Rn. 27).

- 38 (2) Diesen Grundsätzen wird die Entscheidung des Berufungsgerichts gerecht. Insbesondere ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht der Bestimmung des Ersatzanspruchs des Beklagten eine Nutzung der Wohnung durch den Kläger ausschließlich als Lagerraum zugrunde gelegt hat (dazu nachfolgend unter (a)). Die Bemessung des Nutzungsersatzanspruchs durch das Berufungsgericht mit (lediglich) 120 € pro Monat begegnet vor diesem Hintergrund ebenfalls keinen Bedenken (dazu nachfolgend unter (b)).
- 39 (a) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, der Nutzungswert, den der Kläger wegen ungerechtfertigter Bereicherung herauszugeben habe, sei nicht - wie vom Berufungsgericht angenommen - fiktiv nach dem Mietwert entsprechender Lagerräumlichkeiten, sondern nach dem objektiven Mietwert der betroffenen Wohnung zu bestimmen.
- 40 (aa) Die Revision weist zwar zutreffend darauf hin, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig der objektive Mietwert der Sache als Bemessungsgrundlage für die nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung herauszugebenden Nutzungen heranzuziehen ist, wenn der (ehemalige) Mieter die Mietsache nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit - ohne sie dem Vermieter im Sinne von § 546a Abs. 1 BGB vorzuenthalten - weaternutzt (vgl. BGH, Urteile vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71, WM 1973, 383 unter III 3 c [juris Rn. 59]; vom 21. Dezember 1988 - VIII ZR 277/87, NJW 1989, 2133 unter III 3; vom 15. Dezember 1999 - XII ZR 154/97, NJW-RR 2000, 382 unter 4; vom 6. August 2008 - XII ZR 67/06, BGHZ 178, 16 Rn. 49; vgl. auch BGH, Urteil vom 12. März 2021 - V ZR 181/19, ZInsO 2021, 1388 Rn. 29). Diese Rechtsprechung bezieht sich indes ausschließlich auf Fallkonstellationen, in denen der (ehemalige) Mieter die Mieträume nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit zu dem Zweck weiter genutzt hat, den er bereits mit der ursprünglichen, zwischenzeitlich beendeten Anmietung des Objekts vertragsgemäß verfolgt hat. In einem solchen

Fall ist es sach- und interessengerecht, die tatsächlich gezogenen Nutzungen anhand des objektiven Mietwerts der Sache zu bemessen.

41 (bb) Der Streitfall unterscheidet sich hiervon insofern maßgeblich, als der Kläger die Wohnung in dem hier zu beurteilenden Zeitraum gemäß den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht mehr als solche - also zum Wohnen -, sondern nur noch in der Form genutzt hat, dass er einige Möbelstücke und seine Einbauküche dort belassen hat, und damit nicht in der dem Zweck des beendeten Wohnraummietvertrags entsprechenden Weise Gebrauch von ihr gemacht hat. Es widerspräche dem bereits aufgezeigten Grundsatz, dass von einer Bereicherung im Sinne der §§ 812 ff. BGB in der Regel nur gesprochen werden kann, wenn und soweit der Bereicherte eine echte Vermögensvermehrung erfahren hat, weshalb die Herausgabepflicht des Bereicherten keinesfalls zu einer Verminderung seines Vermögens über den wirklichen Betrag der Bereicherung hinaus führen darf (BGH, Urteile vom 7. März 2013 - III ZR 231/12, BGHZ 196, 285 Rn. 27; vom 12. Juli 2017- VIII ZR 214/16, NJW 2017, 2997 Rn. 30 ff.), wenn zur Bemessung des Nutzungsersatzanspruchs auch unter diesen Umständen auf den objektiven Mietwert der Wohnung zurückgegriffen würde.

42 Denn eine Bereicherung des Klägers in dem vorgenannten Sinn kann hier nur insofern angenommen werden, als ihm anderweitige Aufwendungen für die Aufbewahrung der in der Wohnung belassenen Gegenstände nicht entstanden sind. Der objektive Mietwert bildete somit vorliegend nicht den Wert der tatsächlich gezogenen Nutzungen ab, sondern stattdessen den Wert der allein aufgrund des (unmittelbaren oder mittelbaren) Besitzes gegebenen Nutzungsmöglichkeit, auf den es nach den aufgezeigten Grundsätzen indes nicht ankommt.

43 (cc) Etwas anderes gilt entgegen der Auffassung der Revision auch nicht mit Blick auf das Urteil des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 15. Dezember 1999 (XII ZR 154/97, NJW-RR 2000, 382 unter 4). Zwar befasst sich diese Entscheidung unter anderem mit dem Umfang eines bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruchs, wenn der Mieter nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit einzelne Gegenstände auf dem gemieteten Gelände zurücklässt, und führt hierzu aus, dass der - nach dem objektiven Mietwert der Sache zu bemessende - Anspruch in diesem Fall grundsätzlich nur den Nutzungswert der von den zurückgebliebenen Sachen konkret belegten Fläche umfasst, es sei denn, dem Rechtsinhaber würde damit die eigene Nutzungsmöglichkeit vollständig genommen. Daraus ist jedoch, anders als die Revision meint, nicht zu schließen, dass der Nutzungsersatzanspruch im Streitfall anhand des objektiven Mietwerts der gesamten Wohnung oder - wie die Revision hilfsweise geltend macht - jedenfalls anhand des objektiven Mietwerts des mit den Gegenständen des Klägers belegten Teils der Wohnung zu bemessen wäre.

44 Die vorgenannte Entscheidung behandelt in dem genannten Zusammenhang die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine flächenmäßig nur teilweise Nutzung eines (ehemals) insgesamt gemieteten, aber auch in Teilen vermietbaren Betriebsgeländes durch den (ehemaligen) Mieter zu einer Beschränkung des bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruchs führt. Um eine rein flächenmäßig begrenzte Nutzung der Mietsache durch den (ehemaligen) Mieter geht es im Streitfall indes nicht entscheidend. Vielmehr stellt sich hier die - in der vorbezeichneten Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht behandelte - Frage, wie durch einen (ehemaligen) Mieter aus der Mietsache tatsächlich gezogene Nutzungen zu bewerten sind, wenn diese ihrer Art nach nicht mit der dem ursprünglichen Vertragszweck entsprechenden Nutzung vergleichbar sind und das Nutzungspotenzial der Mietsache durch sie - in qualitativer Hinsicht - nicht annähernd ausgeschöpft wird.

- 45 Dieser Umstand kann bei der Bemessung des Nutzungsersatzanspruchs nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung jedenfalls dann nicht unberücksichtigt bleiben, wenn die verkehrsüblichen Kosten für die Anmietung von Räumlichkeiten zum Zwecke der tatsächlich gezogenen Nutzungen signifikant niedriger als diejenigen Kosten sind, die für die vertragsgemäße Nutzung der ursprünglich angemieteten Räume üblicherweise aufzuwenden sind. Dies ist - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat und auch die Revision nicht in Frage stellt - bei der hier gegebenen Nutzung einer Mietwohnung einzig zur Aufbewahrung von einigen dort noch belassenen Möbelstücken einschließlich einer Einbauküche der Fall.
- 46 Wie bereits aufgezeigt, bildete der objektive Mietwert der Wohnung in einer solchen Sachverhaltskonstellation den Wert der tatsächlich durch den (ehemaligen) Mieter gezogenen Nutzungen nicht ab. Vielmehr ist es sachgerecht, den Wert dieser Nutzungen unter den vorbezeichneten Umständen anhand derjenigen Kosten zu bestimmen, die der (ehemalige) Wohnungsmieter für die Miete eines entsprechenden Lagerraums hätte aufwenden müssen.
- 47 (b) Ausgehend hiervon ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach der Wert der vom Kläger nach dem Ende der Mietzeit aus der Wohnung tatsächlich gezogenen Nutzungen in Gestalt der Lagerung einiger Möbelstücke und einer Einbauküche mit 120 € pro Monat zu bemessen ist, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Dass diese Bewertung - unter Heranziehung verkehrsüblicher Kosten für die Miete eines entsprechenden Lagerraums - rechtsfehlerhaft sei, macht auch die Revision nicht geltend.
- 48 (3) Unter Zugrundelegung dieser Bewertung besteht in Bezug auf die vom Kläger unter Vorbehalt erbrachten Zahlungen in Höhe von insgesamt 9.270 € ein rechtlicher Grund für das Behaltendürfen seitens des Beklagten in Höhe von ins-

gesamt 720 €, während es sich bei den über diesen Betrag hinausgehenden Zahlungen (8.550 €) um - nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB herauszugebende - Leistungen des Klägers ohne Rechtsgrund handelt. Mit Blick darauf, dass sich die vorgenannten Zahlungen des Klägers gemäß den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts auf die Monate Februar bis einschließlich Mai 2018 sowie Juli und August 2018 bezogen, können die monatlichen Nutzungsersatzansprüche des Beklagten auch nur bezogen auf diese Monate einen Rechtsgrund für die Leistungen des Klägers bilden, mithin in Höhe von insgesamt 720 € (6 x 120 €).

49 Eine Berücksichtigung der weiteren - wegen der Nutzung der Wohnung durch den Kläger in den Monaten Juni, September und Oktober 2018 - im Raum stehenden Ansprüche des Beklagten im Rahmen des bereicherungsrechtlichen Rückzahlungsanspruchs des Klägers scheidet zudem deshalb aus, weil diese weiteren Forderungen des Beklagten gegen den Kläger durch Aufrechnung gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Klägers erloschen sind (dazu nachfolgend unter b bb).

50 b) Der Kläger hat gegen den Beklagten ferner einen Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 1.715 €.

51 aa) Es steht zwischen den Parteien nicht im Streit, dass ein Kautionsrückzahlungsanspruch des Klägers gegen den Beklagten in Höhe von 2.500 € entstanden ist.

52 bb) Dieser Anspruch des Klägers ist durch (Primär-)Aufrechnung in Höhe von 785 € erloschen (§ 389 BGB). Gemäß den revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Beklagte gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Klägers mit seinen Ansprüchen, die ihm gegen den Kläger wegen dessen (Weiter-)Nutzung der Wohnung in den Monaten Juni, September und Oktober 2018 zustehen, wirksam die Aufrechnung erklärt

(§ 388 BGB). Die zur Aufrechnung gestellten, nach § 387 BGB aufrechenbaren Gegenforderungen des Beklagten bestehen in Höhe von insgesamt 785 €.

53 (1) Zum einen hat der Beklagte aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, Satz 2 Alt. 1, § 818 Abs. 1, 2 BGB einen Nutzungsersatzanspruch gegen den Kläger in Höhe von monatlich 120 € für die Monate Juni und September 2018, insgesamt mithin in Höhe von 240 €. Für diese beiden Monate gelten die obigen Ausführungen zu den Nutzungsersatzansprüchen des Beklagten für die Monate Februar bis Mai 2018 sowie Juli und August 2018, auf die insoweit verwiesen wird, gleichermassen.

54 (2) Dass der Beklagte zum anderen für den Zeitraum vom 1. bis zum 15. Oktober 2018 einen Zahlungsanspruch gegen den Kläger in Höhe von 545 € hat, ist revisionsrechtlich nach Maßgabe des § 557 Abs. 1 ZPO zugrunde zu legen. Denn das Berufungsgericht hat für diesen Zeitraum einen Nutzungsentschädigungsanspruch des Beklagten aus § 546a Abs. 1 BGB in der besagten Höhe bejaht und die Revision macht einen darüber hinausgehenden Anspruch des Beklagten insoweit nicht geltend.

55 c) Im Ergebnis hat das Berufungsgericht dem Kläger somit zu Recht Zahlungsansprüche in Höhe von insgesamt 10.265 € (8.550 € + 1.715 €) zuerkannt.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Dr. Böhm

Vorinstanzen:

AG Hanau, Entscheidung vom 17.01.2022 - 34 C 35/21 -

LG Hanau, Entscheidung vom 22.11.2023 - 2 S 35/22 -

VIII ZR 291/23

Verkündet am:

18. Juni 2025

Horatschki, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle