



31.07.2025

Folgen einer falsch eingeschätzten Kündigung

BGH Urteil vom 18.06.2025

Das Thema Kündigung im Wohnraummietrecht ist von besonderer praktischer Bedeutung, da es einen sensiblen Bereich betrifft: das Zuhause des Mieters. Aus diesem Grund genießt der Wohnraummieter einen besonderen Kündigungsschutz. Erfolgt eine Kündigung des Mietverhältnisses, führt dies oft zu Streitigkeiten zwischen den Parteien. So auch in einem aktuellen Fall des BGH (BGH, Urt. v. 18.06.2025 – VIII ZR 291/23).

A. Sachverhalt

Dem Urteil des BGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Mieter und Vermieter schlossen einen Mietvertrag und vereinbarten einen gegenseitigen Kündigungsausschluss für die ersten fünf Jahre. Allerdings kündigte der Mieter das Mietverhältnis bereits nach acht Monaten zum Ende des ersten Mietjahres. Der Vermieter ging aufgrund des Kündigungsausschlusses von einer unwirksamen Kündigung aus und äußerte keinen Rückerlangungswillen bezüglich der Wohnung. Der Mieter zog aus, ließ noch für weitere fünf Monate seine Einbauküche und andere Möbel in der Wohnung gelagert und wohnte nun woanders. In diesem Zeitraum zahlte er die Miete nur noch unter Vorbehalt und schließlich gar nicht mehr. Der Vermieter kündigte daraufhin außerordentlich. Später wurde gerichtlich festgestellt, dass die Kündigung des Mieters wirksam war. Konsequenz war, dass der Mieter seine Kautions- und seine vorbehaltlich gezahlte Miete zurückforderte. Im Gegensatz dazu forderte der Vermieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe der zuvor vereinbarten Miete.

B. Entscheidung des BGH

Der BGH entschied, dass dem Mieter ein Rückzahlungsanspruch der unter Vorbehalt bezahlten Miete zusteht. Schließlich war der Rechtsgrund für die Zahlung mit der Kündigung des Mietvertrages entfallen. Hiervon muss sich der Mieter allerdings die Nutzungsentschädigung abziehen lassen.

Für die Nutzungsentschädigung kommt zwar grundsätzlich ein Anspruch des Vermieters in Betracht, wurde jedoch hier vom BGH abgelehnt. Denn der Mieter hat die Wohnung dem Vermieter nicht vorenthalten. Ein Vorenthalten setzt nämlich voraus, dass der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und dass das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. Vorliegend ist der Anspruch an dem mangelnden Rückerlangungswillen des Vermieters gescheitert.

Denn dieser ging von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses aus und machte die Rückgabe der Wohnung nicht geltend. Hierfür reicht es nicht aus, dass der tatsächliche Wille des Vermieters auf die Rückerlangung der Mietsache gerichtet sei, falls der Mieter sich im Prozess durchsetzt und damit die Kündigung wirksam ist. Es hätte nämlich eine unbillige Verlagerung des wirtschaftlichen Risikos auf den Mieter zur Folge.

Dem Vermieter stand somit nur noch ein Anspruch auf Herausgabe der gezogenen Nutzungen zu. Hier kommt es aber auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an und nicht auf den objektiven Mietwert der betroffenen Wohnung. Da der Mieter bereits ausgezogen war und die Wohnung nur noch als Lager benutzte, waren die Kosten so zu bestimmen, wie der Mieter diese für einen entsprechenden Lagerraum hätte aufwenden müssen. Im Ergebnis kam das Gericht so zu gezogenen Nutzungen von 120 EUR pro Monat. Etwas anderes würde natürlich gelten, wenn der Mieter die Wohnung weiterhin zur Wohnraummiete genutzt hätte.

C. Fazit

Es ist daher zu empfehlen, Kündigungen vollumfänglich rechtlich beurteilen zu lassen, um mögliche Verluste oder Kosten auf ein Minimum zu senken. Für Fragen im konkreten Einzelfall empfiehlt sich eine individuelle und einzelfallbezogene Analyse. Gerne stehen wir Ihnen hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-306
benjamin.riedel@
sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine
Partner,
Rechtsanwalt

+49 911 81511-446
ingmar.niederkleine@
sonntag-partner.de



Peter Senski
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-414
peter.senski@
sonntag-partner.de



Marco Meynhardt
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-417
marco.meynhardt@
sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt

+49 731 96644-438
martin.henrich@
sonntag-partner.de

Über SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>