

Bemessung der Nutzungsentschädigung bei Monteurzimmern - Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Köln (LG Köln) vom 28.03.2019, 2 O 272/18

I.

In Zeiten weiter steigender Mobilität der Arbeitnehmer wird die Vermietung sogenannter Monteurzimmer immer beliebter. Auch bei diesen Vermietungen stellt sich die Problematik, welche Nutzungsentschädigung zu zahlen ist, wenn diese Monteurzimmer verspätet zurückgegeben werden. Die Entscheidung des LG Köln beschäftigt sich mit der Frage, welche Nutzungsentschädigung zu berechnen ist, wenn der Vermieter für den Fall unpünktlicher Zahlung einen Betrag verlangt, der dreimal so hoch ist wie die eigentlich vorgesehene Miete ist.

II.

Die Klägerin hat an die Beklagte von September 2017 bis März 2018 Monteurzimmer zum Preis von EUR 11,00 pro Person und Nacht vermietet. Vereinbart war auch, dass EUR 35,00 pro Person und Tag bezahlt werden sollte, wenn die Miete nicht fristgerecht gezahlt würde. Außerdem war vorgesehen, dass die Schlüsselrückgabe bis spätestens 11:00 Uhr am letzten gebuchten Tag zu erfolgen habe und bei Überschreitung dieser Frist EUR 40,00 pro Tag und Person berechnet würden, bis eine Neuvermietung erfolgen könne.

Mit der Klage macht die Klägerin Nutzungsentschädigung geltend, da die Beklagte die Zimmer nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt zurückgab, sondern erst im April 2018. Das LG Köln hat der Klage nur zur Hälfte stattgegeben. Die Nutzungsentschädigung könne nur auf der Basis der tatsächlich vereinbarten Miete von EUR 11,00 berechnet werden. Die Regelung, dass bei nicht pünktlicher Zahlung der dreifache Betrag fällig werde sei eine Vertragsstrafe und bei der Berechnung der Nutzungsentschädigung außen vor zu lassen. Hinsichtlich der weiter geltend gemachten Ansprüche unter Berufung auf die Klausel, dass Schadensersatz bis zur Neuvermietung zu zahlen sei handle es sich ebenfalls um eine Vertragsstrafe, diese sei als unangemessen benachteiligende Klausel unwirksam.

III.

1.

Endet das Mietverhältnis muss der Mieter das Mietobjekt zurückgeben. Gibt der Mieter das Mietobjekt nicht zum vereinbarten Zeitpunkt zurück, kann der Vermieter bis zur Rückgabe des Objektes eine Entschädigung verlangen (§ 546a BGB). Der Vermieter hat dabei die Wahl, ob er die vertraglich vereinbarte Miete verlangt oder die Miete die er bei einer Neuvermietung des Objekts verlangen könnte.

Beispiel: Vermieter V hat an Mieter für EUR 400,00 im Monat vermietet. M räumt zum vorgesehenen Beendigungszeitpunkt das Objekt nicht. Bei einer Neuvermietung könnte V EUR 500,00 verlangen.

In diesem Beispiel hat V die Wahl, ob er EUR 400,00 verlangt oder EUR 500,00. In der Praxis liegt das Problem oft darin, die Miete zu bestimmen, die bei einer Neuvermietung verlangt werden könnte. Dies auch gerichtsfest zu beweisen.

2.

Entscheidet sich der Vermieter dafür, die vertraglich vereinbarte Miete zu verlangen, kann er aber auch nur die tatsächlich vereinbarte vertragliche Miete verlangen. Zuschläge auf die Miete wegen Vertragsstrafen oder ähnlichem bleiben unberücksichtigt. Im vorliegenden Fall hatte der Kläger gerade

versucht, nicht die tatsächlich vereinbarte Miete durchzusetzen, sondern die Vertragsstrafe. Auch der Versuch des Klägers, die verlangte Nutzungsentschädigung als ortsübliche Miete durchzusetzen scheiterte. Dies zeigt, dass genau zu prüfen ist, welche Nutzungsentschädigung verlangt werden kann.

3.

Nicht selten versuchen Vermieter die Berechnung ihrer Schadensersatzansprüche durch vertragliche Klauseln zu vereinfachen. So hatte auch hier der Kläger eine Regelung aufgenommen, dass bei einer verspäteten Rückgabemiete bis zur Neuvermietung gezahlt werden sollte. Das LG Köln hat diese Regelung als allgemeine Geschäftsbedingung eingestuft und zwar als unangemessen benachteiligende allgemeine Geschäftsbedingung. Diese Einstufung ist nicht fernliegend, da Grundvoraussetzung für jeden Schadensersatz ist, dass eine Pflichtverletzung vorliegt. Der Schadensersatz hat nicht die Aufgabe dem Vermieter das Risiko der Neuvermietung abzunehmen. Dies zeigt sich insbesondere dann, wenn ein Mieter das Mietobjekt pünktlich zum vorgesehenen Zeitpunkt unbeschädigt zurückgibt. Kann der Vermieter das Mietobjekt in diesem Fall nicht nahtlos weitervermieten besteht kein Anspruch des Vermieters bis zur Neuvermietung vom Altmietler Schadensersatz zu erhalten. Dies unterstreicht, dass bei der Abfassung von Geschäftsbedingungen Sorgfalt angewendet werden muss, damit nicht im Ernstfall diese vor Gericht scheitern.

IV.

Gibt der Mieter das Mietobjekt verspätet zurück kann der Vermieter Nutzungsentschädigung verlangen. Dabei ist aber nur die tatsächlich vereinbarte Miete zu berücksichtigen, Vertragsstrafen o. ä. bleiben außen vor. Eine Klausel, wonach bei verspäteter Rückgabe bis zur Neuvermietung eine Entschädigung zu zahlen sei ist unwirksam. Steht Nutzungsentschädigungen im Raum, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.