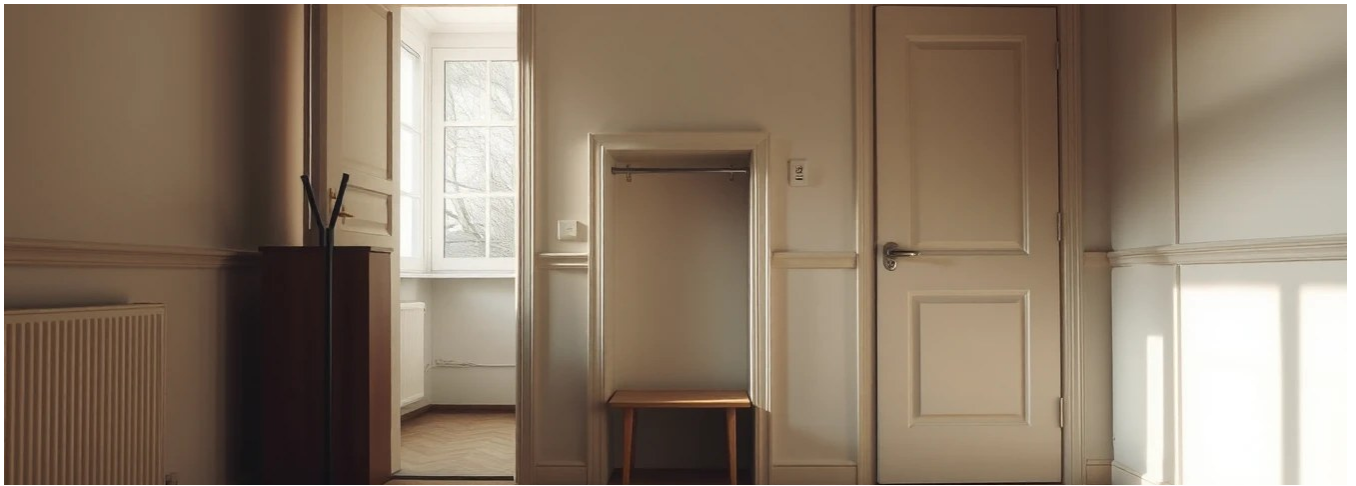


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mieterkündigung wird bestritten: Volle Nutzungsentschädigung nicht ohne Rückerlangungswillen ansetzen

Wer am fortbestehenden Mietvertrag festhält, kann für den später als beendet geklärten Zeitraum nicht automatisch volle Nutzungsentschädigung ansetzen. Prüfe Wille, Zeitraum und wirkliche Nutzung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Mietpartei kündigt. Du hältst die Kündigung für unwirksam und verlangst weiter die vereinbarte Miete. Später wird das Mietende zum von der Mietpartei genannten Zeitpunkt bestätigt. Für die Zwischenzeit steht fest: Gewohnt wurde dort nicht mehr, einige Möbel blieben aber zurück. Bevor du die bisherige Mietzeile einfach in Nutzungsentschädigung umbenennst, müssen Anspruchsgrundlage und tatsächlicher Ablauf zusammenpassen.

Das geklärte Mietende von deiner damaligen Position trennen

Lege Kündigung, vollständige Antworten, Rückgabeangebote, Prozessunterlagen und das Ergebnis zur Wirksamkeit zusammen. Stelle für die betroffenen Zeiträume fest, welche Position du tatsächlich vertreten hast. Eine heutige Zusammenfassung darf nicht den früheren Inhalt deiner Schreiben ersetzen.

Dieser Beitrag entscheidet die Wirksamkeit einer Kündigung nicht. Er behandelt den anschließenden Zahlungsstreit bei einem tatsächlich beendeten Mietverhältnis. Ein noch laufender Vertrag und ein wirksam beendeter Vertrag mit verbliebenem Besitz sind unterschiedliche Ausgangslagen.

Rückerlangungswillen nicht allein aus fehlender Rückgabe ableiten

§ 546a BGB knüpft die Entschädigung an die Vorenthaltung nach Mietende. [\[B546A\]](#) Der BGH hat in VIII ZR 291/23 bestätigt: Neben fehlender Rückgabe muss diese dem Rückerlangungswillen der Vermietung widersprechen. Wer trotz Mieterkündigung vom Fortbestand des Vertrags ausgeht und die Rückgabe nicht verlangt, kann daran scheitern. [\[BGH291\]](#)

Für deine Vorbereitung ist deshalb zu klären, was die vollständige Kommunikation im jeweiligen Zeitraum zeigt. Eine nur nachträglich behauptete andere Absicht ist kein Ersatz für den tatsächlichen Verlauf. Lass rechtlich prüfen, welche Bedeutung frühere Erklärungen und mögliche spätere Änderungen besitzen.

Die wirkliche Nutzung gesondert untersuchen

Ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung ist eine eigene Frage nach §§ 812, 818 BGB. [B812, B818] Nach der genannten BGH-Entscheidung kommt es dabei auf tatsächlich gezogene Nutzungen an. Blieben nur Möbel zurück, ist deren Aufbewahrungsnutzen nicht automatisch mit dem vollen Wohnmietwert anzusetzen. [BGH291]

Erfasse deshalb, was im streitigen Zeitraum tatsächlich geschah und worauf die Information beruht. Trenne belegte eigene Beobachtungen, erhaltene Mitteilungen und Vermutungen. Ein weiterhin vorhandener Schlüssel erklärt noch nicht vollständig, zu welchem Zweck Räume wirklich genutzt wurden.

Ein eigener Fall mit einer falsch fortgeschriebenen Forderung

Im fiktiven Fall enthält das Mietkonto unverändert mehrere volle Monatsbeträge. Die Vermieterin hatte währenddessen auf Vertragsfortbestand bestanden. Nach Klärung des Mietendes verlangt sie zunächst dieselbe Summe unter neuer Bezeichnung. In der Beratung legt sie jedoch auch die Schreiben und den bekannten Möbelbestand vor.

Die Prüfung erhält dadurch zwei konkrete Fragen: Bestand im jeweiligen Zeitraum die erforderliche Vorenthaltung und welcher tatsächlich gezogene Nutzen lässt sich gegebenenfalls anders begründen? Die Vermieterin übernimmt weder einen fremden Urteilsbetrag als Lagertarif noch schätzt sie eigenständig einen pauschalen Prozentsatz der Wohnmiete.

Das Ergebnis nach Zeitraum und Rechtsgrund ordnen

Lass jede verbleibende Forderung mit Zeitraum, Grundlage und nachvollziehbarer Bewertung erklären. Bereits geleistete Zahlungen werden demselben Stand zugeordnet. Der Artikel gibt keinen Kautionsabzug und keine eigenmächtige Behandlung verbliebener Gegenstände frei. Sein Ziel ist eine stimmige Anspruchsprüfung, bevor aus einem verlorenen Vertragsstreit automatisch eine gleich hohe Ersatzforderung wird.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kündigung der Mietpartei

Datum der Kündigung, genanntes Mietende und Datum des Zugangs.

02 / Deine damaligen Schreiben

Welche Position hast du im jeweiligen Zeitraum vertreten? Schreiben mit Datum auflisten.

03 / Rückgabeangebote

Hat die Mietpartei Rückgabe oder Schlüssel angeboten? Datum und deine Reaktion.

04 / Geklärtes Mietende

Welches Mietende wurde festgestellt, wann und durch welche Unterlage?

05 / Tatsächliche Nutzung

Was geschah im streitigen Zeitraum in der Wohnung? Beobachtung, Mitteilung und Vermutung trennen.

06 / Verbliebene Gegenstände

Welche Möbel oder Sachen blieben zurück, und bis wann?

07 / Geleistete Zahlungen

Welche Zahlungen gingen für den Zeitraum ein? Datum und Betrag.

08 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Forderung, Zeitraum und Rechtsgrund? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH291] BGH, Urteil vom 18. Juni 2025 – VIII ZR 291/23

. Abruf am 17.10.2026.

[B546A] BGB § 546a – Entschädigung bei verspäteter Rückgabe

. Abruf am 17.10.2026.

[B812] BGB § 812 – Herausgabeanspruch

. Abruf am 17.10.2026.

[B818] BGB § 818 – Umfang des Bereicherungsanspruchs

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0101-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.