

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0217]

Nur vollständige Rückgabe der Mietsache setzt Verjährung in Gang!

Die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das setzt grundsätzlich zum einen eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich.

BGH, Urteil vom 27.02.2019
Az. XII ZR 63/18

Der Fall:

Vermieterin und die ehemalige Mieterin eines Bürogebäudes streiten über die Verjährung von Schadensersatzansprüchen. Chronologisch lässt sich der Sachverhalt wie folgt darstellen:

30.09.2012: Beendigung des Mietverhältnisses

10/2012: Räumung des Objektes, ohne die Einbauten zu entfernen

09.11.2012: Beklagte Mieterin bietet - ab sofort - Rückgabe der Mieträume an

14.12.2012: Gemeinsame Besichtigung

18.12.2012: Gemeinsame Besprechung Vermieterin / Mieterin

24.01.2013: Vermieterin verlangt weitere Mängelbeseitigungsarbeiten etc.

08.02.2013: Nach Erledigung, erfolgte die Rückgabe der Mieträume

Ab 02/2013: Vermieterin verlangte weitere Mängelbeseitigungsarbeiten

13.06.2013: Beklagte Mieterin lehnt wei-

tere Mängelbeseitigungsarbeiten ab

08.07.2013: Vermieterin reicht Klage ein

Gegen die am 8. Juli 2013 eingegangene und am 1. August 2013 zugestellte Klage verteidigt sich die Beklagte unter anderem mit der Verjährungseinrede, da nach deren Ansicht, die Rückgabe der Mieträume am 9.11.2012 erfolgte.

Das Problem:

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB). Im vorliegenden Fall war also fraglich, zu welchem Zeitpunkt der Vermieter die Mieträume vollständig zurück erhalten hat.

Die Entscheidung des BGH:

Nach der Rechtsprechung des BGH setzt der Rückerhalt grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil er erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen.

Es ist erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgibt.

Dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen, genügt nicht. Auch das Schreiben vom 9. November 2012 ändert daran nichts.

Mit diesem Schreiben hat der Beklagte keinen Rückerhalt der Mietsache im Sinne des § 548 BGB angeboten.

Zwar ist darin die „Rückgabe der Mieträume ab sofort“ als angeboten bezeichnet. Damit war jedoch, wie sich aus dem weiteren Inhalt des Schreibens ergibt, nicht eine vorbehaltlose Besitzaufgabe zugunsten der Klägerin gemeint.

Die Klägerin muss sich nicht aufgrund dieses Schreibens so behandeln lassen, als habe sie die Mietsache bereits zu dem Zeitpunkt zurückerhalten.

Denn es fehlt nicht nur an einer vollständigen und endgültigen tatsächlichen Besitzaufgabe durch den Beklagten vor dem 8. Februar 2013, sondern dieser hat auch kein dahin gehendes tatsächliches oder wörtliches Angebot gemacht

Praxis-Tipp:

Vermieter sollten bei Problemfällen und Unsicherheit, ob tatsächlich die vollständige Übergabe erfolgt ist, stets einen fachkundigen Rechtsanwalt aufsuchen, damit durch Verjährung keine Ansprüche gegen die Mieter verloren gehen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ