

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Beginn der Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters (§ 548 Abs.1 BGB): Vermieter muss die Wohnung nicht „auf Zuruf“ zurücknehmen.

BGH, Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11

Mit der Verjährung von Ersatzansprüchen des Mieters nach § 548 Abs. 2 BGB hat sich der BGH in den letzten Jahren bekanntlich bereits mehrfach befasst. Die Entscheidungen zu Ersatzansprüchen des *Vermieters* wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache (§ 548 Abs. 1 BGB) sind dagegen – mit einer Ausnahme¹ – bereits ihrerseits (fast) verjährt. Diese Lücke in der Rechtsprechung zur mietrechtlichen Verjährung hat der BGH nun mit einem Urteil dem Oktober 2011 geschlossen.

Der Fall:

In der Praxis geht der Streit wohl überwiegend um die für den Beginn der Verjährung entscheidende Frage, wann (und wodurch) der Vermieter die Wohnung zurückerhalten hat. In dem vom BGH jetzt entschiedenen Fall war der Mieter nach 30 Jahren Ende Juni 2007 ausgezogen; erst danach – mit Schreiben vom 2. Juli 2007 – hatte er das Mietverhältnis gekündigt. Die „offizielle“ Abnahme der Wohnung erfolgte einvernehmlich am 1. Oktober 2007. Mit Mahnbescheids-antrag vom 19. März 2008 machte der Vermieter gegen den Mieter Schadensersatzansprüche wegen verschiedener Schäden an Wohnungsgegenständen u.ä. in Höhe von rd. 8.700 € geltend. Der Mieter wandte Verjährung mit der Begründung ein, er habe nach seinem Auszug am 30. Juni die Schlüssel dem Vermieter übergeben wollen, was dieser abgelehnt hatte, und habe sodann die Schlüssel in den Briefkasten „neben der Haustür“ geworfen. Bei diesem Briefkasten handelte es sich allerdings um denjenigen des Mieters selbst.

Die Entscheidung:

Anders als die Vorinstanzen, die den Schadenersatzanspruch des Vermieters als verjährt angesehen hatten, der BGH hat die Verjährung verneint: Die Rückgabe der Mietsache, mit der die sechsmonatige Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der „Mietsache“, ius: der Wohnung zu laufen beginnt, setze grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil er erst

¹ Urteil vom 15. März 2006 – VIII ZR 123/05, NJW 2006, 1588 = Grundeigentum 2006, 640 = WuM 2006, 319 = NZM 2006, 503 = ZMR 2006, 507

durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt werde, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache zu machen; die Beendigung des Mietverhältnisses sei dagegen nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung.

Dass der Vermieter nicht durch die – an seiner Weigerung – gescheiterte Übergabe der Schlüssel und „erst recht“ nicht durch die Deponierung der Schlüssel in dem falschen Briefkasten die unmittelbare Sachherrschaft über die Wohnung erlangt hat, versteht sich fast von selbst. Wesentlich schwieriger zu beantworten ist dagegen die weitere Frage, ob der Vermieter durch seine Ablehnung der Schlüsselübernahme in Annahmeverzug geraten ist und ob ggf. dieser Annahmeverzug die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs.1 BGB in Gang gesetzt hat. Der BGH sieht auch in der vorliegenden Entscheidung von einer grundsätzlichen Beantwortung dieser Frage ab; jedenfalls sei der Vermieter nicht verpflichtet, die Mietsache jederzeit – sozusagen „auf Zuruf“ – vor Beendigung des Mietverhältnisses zurückzunehmen. Der Vermieter sei deshalb durch seine Weigerung, die Schlüssel sofort „an der Haustür“ entgegenzunehmen, als sie ihm von dem „offensichtlich kurzfristig ausgezogenen“ Mieter angeboten wurden, nicht in Annahmeverzug geraten. Im Hinblick auf den kurz danach einvernehmlich vereinbarten Übergabetermin sei es dem Vermieter auch nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf den Nichteintritt der Verjährung zu berufen

Dass die *Kündigung* des Mietverhältnisses durch den Mieter überhaupt erst einige Tage *nach seinem Auszug* erfolgte, spielte zwar für den Beginn der Verjährungsfrist an sich keine Rolle, weil es insofern – anders als bei Ersatzansprüchen des Mieters (§ 548 Abs.2 BGB) – nicht auf die rechtliche Beendigung des Mietverhältnisses, sondern auf die tatsächliche Rückgabe der Wohnung ankommt; bei der Prüfung der Frage, ob der Vermieter auf Verlangen des Mieters zur „spontanen“ Entgegennahme der Schlüssel und zur (förmlichen) Rücknahme der Wohnung verpflichtet war und deshalb durch die Weigerung der Rücknahme in Annahmeverzug geraten war, können diese Umstände aber nicht unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung und Auswirkungen für die Praxis: Die Entscheidung erscheint auf den ersten Blick etwas sehr „vermieterfreundlich“. Bei genauerem Hinsehen erweisen sich diese Bedenken jedoch als unbegründet. Immerhin erfordert die „offizielle“ Rücknahme der Wohnung durch den Vermieter einen nicht unerheblichen Zeitaufwand, insbesondere auch im Hinblick auf die gründliche Überprüfung auf etwaige u.U. schwer erkennbare Beschädigungen, die Erstellung eines Protokolls und/oder die Hinzuziehung von Zeugen. Deshalb empfiehlt es sich in einem derartigen Fall für den Mieter, die vorzeitige Rückgabe der Wohnung rechtzeitig, und das heißt: jedenfalls einige Tage vorher dem Vermieter anzukündigen und sogleich einen Termin für die Übergabe mit ihm zu vereinbaren. Der Vermieter tut gut daran, sich dem nicht grundlos zu widersetzen; andernfalls kann es sehr leicht sein, dass ein Gericht später

tatsächlich Annahmeverzug und eine darauf beruhende Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters bejaht.