

Wichtig für Vermieter: Wann beginnt die kurze Verjährungsfrist für Ersatzansprüche gegen den Mieter?

BGH, Urteil vom 23. Oktober 2013 - VIII ZR 402/12 ¹

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren bekanntlich recht schnell, und zwar *in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält* (§ 548 Abs.1 BGB). Auf das Datum des Endes des Mietverhältnisses kommt es – anders als bei den Ersatzansprüchen des Mieters (§ 548 Abs.2 BGB) nicht an. Deshalb ist es für den Vermieter wichtig, dass er sich dieser rechtlichen „Feinheiten“ bewusst ist und sich nicht zu seinen Ungunsten verrechnet. Ein BGH-Urteil vom 23. Oktober 2013 schafft neue Klarheit für die Feststellung des *Verjährungsbeginns*.

Der Fall:

Am 20. Dezember 2008 räumen die Mieter die Wohnung und übergeben die Schlüssel der Hauswartin, die von der Hausverwaltung mit der Durchführung von Wohnungsbesichtigungen und von Fall zu Fall auch mit der Entgegennahme von Wohnungsschlüsseln beauftragt war. Ob sie auch im vorliegenden Fall einen solchen (konkreten) Auftrag und eine entsprechende Vollmacht der Vermieter oder der Hausverwaltung als deren Vertreterin hatte, hat das Landgericht nicht festgestellt, weil es nach seiner Auffassung hierauf nicht ankam. Ungeklärt ist bislang auch, wann die Vermieter oder die Hausverwaltung von der Rückgabe der Schlüssel Kenntnis erlangten. Das Mietverhältnis endet am 31. Dezember 2008.

Am 30. Juni 2009 beantragen die Vermieter beim Mahngericht den Erlass eines Mahnbescheides gegen die Mieter wegen behaupteter Ersatzansprüche. Im anschließenden streitigen Verfahren erheben die Mieter die *Einrede der Verjährung*. Das Landgericht hält die Einrede für begründet und weist die Klage ab. Auf die Revision der Vermieter hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung:

1) Wann hat der Vermieter die Mietsache „zurückerhalten“?

Geradezu schulmäßig prüft der BGH die alles entscheidende Frage, ob die Vermieter die Wohnung bereits am 20. Dezember 2008 dadurch zurückerhalten haben, dass die Mieter nach der Räumung der Wohnung die Schlüssel an die Hauswartin übergeben haben. Die zentrale Aussage, die Rückerlangung der Mietsache i.S.v. § 548 Abs.1 Satz 2 BGB setze *außer der Übertragung des Besitzes* an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die *Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe* voraus, liest sich – für sich genommen - etwas eigenartig; sie wird aber verständlich,

¹ WuM 2013, 729

wenn man ihre Begründung studiert. Denkbar ist nämlich, dass eine dritte Person als einfacher Besitzdiener des Vermieters durch die Entgegennahme der Schlüssel *für den Vermieter den Besitz an der Wohnung erlangt*. Das war hier unstreitig der Fall, da die Mieter den Besitz endgültig aufgegeben hatten und nunmehr die Hauswartin mit der Übernahme der Schlüssel die Sachherrschaft über die Wohnung erlangt hatte. *Für ein „Zurückerhalten“ i.S.d. § 548 Abs.1 BGB – und damit für den Beginn der kurzen 6-monatigen Verjährungsfrist – ist jedoch darüber hinaus erforderlich, dass der Vermieter (oder der entsprechend bevollmächtigte Verwalter) hiervon Kenntnis erlangt*. Denn § 548 Abs.1 BGB setzt nach seinem Sinn und Zweck voraus, dass *„der Vermieter in die Lage versetzt werden muss, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen.“*² Nur wenn also der Besitz vom Mieter an den Vermieter zurückübertragen worden ist *und der Vermieter (oder sein bevollmächtigter Vertreter) dies weiß*, ist der Beginn der kurzen Verjährungsfrist zu diesem Zeitpunkt gerechtfertigt.

2) *Konkret: Rückgabe der Schlüssel an die Hauswartin – irrelevant oder Verjährungsbeginn?*

Es liegt auf der Hand, dass die Rückgabe der Schlüssel an die Hauswartin rechtlich nicht gänzlich bedeutungslos sein kann; denn die Hauswartin wurde hierbei im Rahmen ihres weisungsgebundenen Angestelltenverhältnisses mit Wissen und Willen der Vermieter tätig. Davon ist das Landgericht auf Grund der Beweisaufnahme ausgegangen, und der BGH hat diese Wertung ausdrücklich gebilligt. Mehr als die *schlichte Besitzübertragung* vom Mieter auf den Vermieter liegt hierin jedoch nicht. Vielmehr wird die *Hauswartin lediglich als Besitzdienerin* i.S.d. § 855 BGB für den Vermieter tätig. Den nicht unbedingt bekannten Begriff des Besitzdieners umschreibt § 855 BGB mit etwas dürren Worten folgendermaßen:

Übt jemand die tatsächliche Gewalt über eine Sache für einen anderen in dessen Haushalt oder Erwerbsgeschäft oder in einem ähnlichen Verhältnis aus, vermöge dessen er den sich auf die Sache beziehenden Weisungen des anderen Folg zu leisten hat, so ist nur der andere Besitzer.

Für den Beginn der Verjährung wäre dieser Vorgang nur relevant, wenn *entweder*

- *die Hauswartin zur Durchführung der Wohnungsabnahme bevollmächtigt war oder*
- *die Vermieter selbst oder die von ihnen bevollmächtigte Hausverwaltung*
- *Kenntnis von der Rückgabe der Schlüssel am 20. Dezember 2008 hatten.*

Keine dieser Voraussetzungen war erfüllt. Die *Kenntnis der Hauswartin* von der Besitzübertragung war entgegen der Auffassung des Landgerichts auch *weder den Vermietern noch der Hausverwaltung* (in entsprechender Anwendung des § 166 Abs.1 BGB) *zuzurechnen*. Mangels eigener

² Urteil vom 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12, RNR. 13; ebenso bereits Urteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 8/11, Grundeigentum 2011, 1678 = NJW 2012, 144 = NZM 2012, 21 = WuM 2012, 95 = ZMR 2012, 175

oder zurechenbarer fremder Kenntnis von der Besitzübertragung scheidet ein Verjährungsbeginn bereits am 20. Dezember 2008 somit aus. Ob und wann die Vermieter (oder die Hausverwaltung) zu einem späteren Zeitpunkt, aber jedenfalls noch vor dem 30. Dezember 2008 diese Kenntnis tatsächlich erlangt haben, hat das Landgericht – aus seiner Sicht folgerichtig – nicht festgestellt; das muss es nun nachholen.

Zur Klarstellung weist der BGH in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Beantwortung der Frage, ob ein Hauswart oder ein Hausmeister zum Empfang der Schlüssel (mit Wirkung für und gegen den Vermieter) berechtigt ist, von den Umständen des Einzelfalls abhängt, insbesondere davon, ob *er allgemein oder für den konkreten Fall vom Vermieter (oder der von ihm bevollmächtigten Hausverwaltung) mit der Rücknahme der Wohnung beauftragt* ist. Auch dazu hat das Landgericht keine Feststellungen getroffen.

Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil zeigt mit einer nicht zu überbietenden Deutlichkeit, wie wichtig es *für alle Beteiligten* – Vermieter, Mieter, Hausverwaltung, einen Mitarbeiter und Hauswart/Hausmeister – ist, *klare Regeln für die Rückgabe einer Wohnung am Ende des Mietverhältnisses* aufzustellen, und zwar einschließlich der Dokumentation der einzelnen Vorgänge. Generell wird man davon ausgehen können, dass es bei gewerblichen Vermietern oder bei sorgfältig arbeitenden Hausverwaltungen insofern keine Probleme gibt. Dennoch gibt der Fall Anlass, diese Regeln insbesondere auf folgende Punkte zu überprüfen:

1. *Wer ist für die förmliche Rücknahme der Wohnung zuständig:* der Vermieter persönlich, der Hausmeister, ein sonstiger Mitarbeiter oder eine Hausverwaltung?
2. Wenn der Hausmeister oder ein anderer Mitarbeiter mit der *Entgegennahme der Wohnungsschlüssel* beauftragt ist: Soll damit *auch die förmliche Rücknahme/Abnahme der Wohnung* verbunden sein oder geht es *lediglich um die „Entlastung“ des Mieters vom Besitz der Schlüssel?*
3. Wenn letzteres der Fall ist: *Ist der Hausmeister/Mitarbeiter über seine eingeschränkte „Zuständigkeit“ genau informiert*, insbesondere auch bezüglich eines entsprechenden Hinweises an den Mieter?
4. Sind Vorkehrungen für die *vollständige, zuverlässige und im „Bedarfsfall“ beweiskräftige Dokumentation* getroffen?

Zuletzt: Wenn für den Vermieter *auch nur der geringste Zweifel* besteht, ob er bereits mit der Rückgabe der Schlüssel oder erst zu einem späteren Zeitpunkt die Wohnung „zurückerhalten“ hat (und damit der Lauf der kurzen Verjährungsfrist begonnen hat), sollte er auf jeden Fall von der

ungünstigeren Alternative ausgehen und besser früher als einen Tag zu spät Mahnbescheidsantrag stellen oder Klage erheben – eine Verjährung ist schmerzhaft!