

Aktuell

Neues zur Verjährung mietrechtlicher Ersatzansprüche

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten ab Rückgabe der Mietsache (§ 548 BGB). Zu Lasten des Vermieters gibt es hiervon bedeutsame Ausnahmen, wie zwei aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zum Beginn der Verjährung belegen. Danach kann einerseits der Verjährungsbeginn bereits vor Übergabe der Mietsache eintreten. Andererseits können Ansprüche des Vermieters verjähren, obwohl das Mietverhältnis nach wie vor fortbesteht.

Verjährungsbeginn vor Übergabe

Der BGH hat mit Urteil vom 22. Februar 2006 – XII ZR 48/03 – sich mit Schadensersatzansprüchen eines Vermieters auseinanderzusetzen. Der Vermieter befand sich in Vertragsverhandlungen mit einem potenziellen Gewerbemietler. Dieser verlangte, dass vor Unterzeichnung des Mietvertrages die Räumlichkeiten seinen Bedürfnissen angepasst werden müssten. Der Vermieter führte entsprechende Bauarbeiten durch. Anschließend scheiterten die Vertragsverhandlungen. Es kam nicht zu einer Übergabe der Mietsache. Der Vermieter macht gegenüber dem Mietinteressenten Schadensersatzansprüche sowohl wegen der Umbau- als auch der anschließend erforderlich werdenden Rückbaukosten geltend.

Zur Frage der Verjährung dieser Ansprüche stellt der Bundesgerichtshof fest, dass die sechsmonatige Verjährungsfrist des Mietrechtes Anwendung findet, obwohl weder ein Mietvertrag abgeschlossen noch die Mietsache übergeben wurde. Zur bisher noch nicht entschiedenen Frage des Verjährungsbeginns führt der Bundes-

gerichtshof aus, dass hierfür der Zeitpunkt maßgeblich ist, an dem die Vertragsverhandlungen der Parteien ihr tatsächliches Ende gefunden haben. Dies soll selbst dann gelten, wenn zu diesem Zeitpunkt der Schaden noch nicht bezifferbar ist.

Verjährungsbeginn trotz Fortdauer des Mietverhältnisses

Mit Urteil vom 15. März 2006 – VIII ZR 123/05 – hat sich der Bundesgerichtshof zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen geäußert. Die Besonderheit des Falles bestand darin, dass der Mietvertrag zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache noch fort dauerte.

Das Landgericht Berlin hat in der Vorinstanz die Auffassung vertreten, dass die Verjährung frühestens zu dem Zeitpunkt beginnen könne, in dem auch das Mietverhältnis beendet sei. Dies entsprach der Rechtsmeinung einzelner Mietberufungskammern des Berliner Landgerichts.

Der Bundesgerichtshof hat dem entgegengesetzt klargestellt, dass ausschließlich die Rückgabe der Mietsache für den Beginn der Verjährung maßgeblich ist, selbst wenn das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch fortbesteht.

Fazit

Bei der Geltendmachung von Ersatzansprüchen, die in Zusammenhang mit einem Mietverhältnis stehen, empfiehlt es sich, kurzfristig zu handeln, da die Regelungen zur sechsmonatigen Verjährungsfrist äußerst großzügig ausgelegt werden.

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:



RA Thilo Möller
moeller@knauthe-eggers.com

