

## Unwissenheit schützt manchmal doch!

16. Januar 2014 20:16

(ir) Für die Frage der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters setzt die Rückerlangung der Mietsache außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus (BGH Urteil vom 23.10.2013 - VIII ZR 402/12).

Die Beklagten (ehemalige Mieter) haben am 20.12.2009 nach ordentlicher Kündigung des Mietverhältnisses die Schlüssel zur ehemaligen Mietsache an die im Haus wohnende Hauswartsfrau zurückgegeben. Mit Mahnbescheid vom 30.06.2010 beehrten Die Kläger (ehemalige Vermieter) von den Beklagten Schadenersatz wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache in Höhe von insgesamt 1.563,46 €. Die Beklagten erhoben gegen den Anspruch die Einrede der Verjährung, weil sie der Meinung waren, dass die für den Vermieter geltende kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten mit Rückgabe der Schlüssel an die Hauswartsfrau angelaufen ist und der Anspruch deshalb am 30.06.2010 bereits verjährt war. Dieser Auffassung folgte der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs nicht. Im Einzelnen:

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren bereits in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt nach § 548 Abs. 1 S. 1,2 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Der Gesetzeswortlaut ist insoweit eindeutig. Auf die vertragliche Beendigung des Mietverhältnisses – vorliegend zum 31.12.2009 – kommt es gerade nicht an. Der Beginn der Verjährungsfrist kann somit lange vor dem eigentlichen Ende des Vertragsverhältnisses liegen.

Zweck der kurzen Verjährungsfrist ist es, dass der Vermieter zeitnah zur Rückgabe der Mietsache sich schnell einen Überblick über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache verschafft. Die Überprüfung des Zustands der Mietsache setzt neben der tatsächlichen Sachherrschaft über die Wohnung, die durch die Rückgabe der Schlüssel wieder eingeräumt wird, auch die Kenntnis von der Besitzaufgabe voraus. Ohne Kenntnis von der Rückgabe der Mietsache ist es dem Vermieter denknotwendig nicht möglich, die Wohnung auf ihren Zustand zu überprüfen.

Im vorliegenden Fall wurden die Schlüssel der Wohnung durch die Beklagten nicht an die Vermieter, sondern vielmehr an die auch im Haus wohnende Hauswartsfrau übergeben. Die Kenntnis von der Rückgabe der Wohnung einer anderen Person als die des Vermieters selbst, ist nur dann ausreichend, wenn diejenige Person an die zurückgegeben wird, konkret vom Vermieter zur Rücknahme beauftragt ist. „Ansonsten erhält der Vermieter zwar durch die Schlüsselrückgabe die Sachherrschaft über die Wohnung zurück, er ist jedoch mangels Kenntnis davon nicht in der Lage, sich daraufhin ein umfassendes Bild vom Zustand der Wohnung zu machen“. Aus diesem Grund wäre es unbillig, dennoch den Lauf der eh schon kurzen Verjährungsfrist beginnen zu lassen. Da vorliegend die Hauswartsfrau nicht berechtigt war, die Wohnung zum Zwecke der Übergabe zurückzunehmen, mussten sich die Kläger somit auch nicht deren

Kenntnis von der Rückgabe bereits am 20.12.2009 zurechnen lassen.

Um die kurze Verjährungsfrist schnellstmöglich nach Rückgabe der Mietsache in Gang zu setzen, sollten Mieter daher die Schlüssel entweder an den Vermieter direkt oder an einen Vertreter, der ausdrücklich zur Übergabe/Abnahme der Wohnung beauftragt ist, zurückgeben. Andernfalls läuft der Mieter Gefahr, dass der Zeitraum, dem es dem Vermieter gestattet, Schadensersatzansprüche geltend zu machen, unnötig verlängert wird.

- [DE](#)
- [EN](#)
- [RO](#)