

Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren 6 Monate nach dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Diese kurze Verjährungsfrist ist für Vermieter von erheblicher Bedeutung, da eine Vielzahl von Ansprüchen hiervon umfasst ist, wie Ansprüche wegen Beschädigungen der Mietsache, wegen unterlassener Schönheitsreparaturen sowie Ansprüche auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache durch Entfernung von Ein- und Umbauten des Mieters. Hier geht es regelmäßig um hohe Schadensbeträge, wobei Ansprüche oftmals bereits an der bloßen Fristversäumung durch Vermieter scheitern.

Insoweit ist zu beachten, dass es nicht auf das rechtliche Ende des Mietverhältnisses ankommt sondern auf den tatsächlichen Zeitpunkt des Rückerhalts der Mietsache, was die unmittelbare Sachherrschaft zu Gunsten des Vermieters voraussetzt, sodass dieser die Mietsache auf Veränderungen und Verschlechterungen ungestört untersuchen kann. Der Lauf der Verjährungsfrist kann dabei auch dann beginnen, wenn nicht sämtliche Schlüssel vom Mieter zurückgegeben wurden oder aber die Wohnung nicht vollständig geräumt wurde, solange der Mieter zu erkennen gibt, dass er den Besitz an der Wohnung vollständig aufgibt.

Andererseits reicht ein schlichter Auszug des Mieters hierfür nicht aus. Der BGH hat jüngst nochmals betont, dass die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe des Mieters entscheidend ist. In dem zugrunde liegenden Fall (BGH VIII ZR 402/12) hatte der Mieter nach dem Wohnungsauszug die Wohnungsschlüssel an die Ehefrau des Hauswarts übergeben. Der BGH hat darauf hingewiesen, dass die Kenntnis des Hauswarts von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel dem Vermieter nur dann zuzurechnen sei, wenn der Hauswart konkret damit beauftragt sei, die Wohnungsschlüssel zum Zweck der Übergabe der Wohnung entgegen zu nehmen, was vom Instanzgericht noch aufzuklären war.

Im Ergebnis muss der Vermieter hier also zeitnah reagieren. Dabei sind zum Zustand der Mietsache und zur Höhe der Ansprüche oftmals zeitaufwendige Ermittlungen und Feststellungen notwendig, die die Einhaltung der kurzen Verjährungsfrist gefährden. Insoweit empfiehlt sich die rechtzeitige Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe.

Stefan Schöndube
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
sowie Fachanwalt für Verkehrsrecht