

Beginn der 6-monatigen Verjährungsfrist von Schadenersatzansprüchen vor Vertragsende

Der BGH hat mit Urteil vom 29.01.2025 zum Aktenzeichen XII ZR 96/23 bestätigt, dass der Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist von Schadenersatzansprüchen nach § 548 Abs. 1 BGB schon mit dem Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters beginnt und zwar auch dann, wenn der Einwurf vor Vertragsende und Ablauf der Kündigungsfrist geschieht.

Sachverhalt

Nach Kündigung seines Gewerbemietvertrags mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist warf der Mieter sechs Monate vor Vertragsende alle Schlüssel zum Mietobjekt in den Briefkasten des Vermieters. Obwohl dieser dem Mieter schriftlich erklärte, mit dem Einwurf nicht einverstanden und auch sonst nicht empfangsbereit zu sein, behielt er die Schlüssel. Zwei Monate nach dem tatsächlichen Vertragsende und damit acht Monate nach dem Schlüsseleinwurf forderte der Vermieter vom Mieter ausstehende Mieten und Schadenersatz für Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund nicht ordnungsgemäßer Rückgabe der Gewerberäume. Der Mieter erhob die Einrede der Verjährung mit Verweis auf § 548 Abs. 1 BGB. Das Landgericht Berlin sprach dem Vermieter die ausstehenden Mieten zu, versagte ihm aber den Schadenersatz unter Verweis auf die Verjährung.

Entscheidungsgründe

§ 548 Abs. 1 BGB regelt, dass die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten ab Rückerhalt der Mietsache verjähren. Der Rückerhalt der Mietsache setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. Danach muss der Vermieter die unmittelbare Sachherrschaft zurückerhalten und der Mieter gleichzeitig den Besitz an der Mietsache vollständig und unzweideutig aufgeben. Nach Ansicht des BGH erfüllt der Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters diese Voraussetzung, da der Vermieter dadurch die Möglichkeit erhält, die Mieträume zu betreten und zu prüfen. Zwar benötige der Vermieter für einen wirksamen Besitzübergang einen Besitzwillen, von diesem sei vorliegend nach dem BGH auszugehen, da der Vermieter die Schlüssel zum Mietobjekt behalten habe. Daran ändere auch der schriftliche Protest des Vermieters nichts. Damit begann die 6-monatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB bereits mit Einwurf der Schlüssel bzw. mit Kenntnisnahme des Vermieters vom Einwurf. Da der Vermieter seine Schadenersatzansprüche erst acht Monate nach dem Schlüsseleinwurf geltend machte, konnte der Mieter wirksam die Einrede der Verjährung erheben.

Praxishinweise

Das vorstehend besprochene Urteil bezog sich auf ein Gewerbemietverhältnis. Die Entscheidung dürfte aber auch für Wohnraummietverhältnisse gelten, da die Verjährungsvorschrift des § 548 BGB nach § 549 Abs. 1 BGB ausdrücklich im Wohnraummietrecht Anwendung findet und keine Gründe für eine andere Handhabung ersichtlich sind. Vermieter sollten sich daher künftig bewusst sein, dass der Einwurf sämtlicher Schlüssel in ihren Briefkasten vor Ablauf der Kündigungsfrist als Rückerhalt der Mietsache gelten und die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB in Gang setzen kann, auch wenn sie die Rücknahme nicht ausdrücklich akzeptieren. Vermieter müssen daher zeitnah tätig werden, um ihre Ansprüche zu sichern. Ansprüche auf Zahlung offener Mieten und Nutzungsentschädigungen fallen nicht unter § 548 BGB, sondern unterliegen gemäß §§ 194 Abs. 1, 195 BGB der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin