

# Timing ist alles: Die kurze Verjährung von Ansprüchen des Vermieters

Der Vermieter von Gewerberäumen oder Wohnräumen kann gegen den Mieter bei Ende des Mietverhältnisses Ansprüche auf Schadensersatz aus dem vertragswidrigen Zustand der Mietsache haben. Was viele nicht wissen: Die Ansprüche unterliegen einer kurzen Verjährungsfrist von nur sechs Monaten. Diese kurze Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. „Zurückerhalten“ hat der Vermieter die Mietsache erst, wenn tatsächlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters eingetreten ist. Und:

Der Mieter muss seinen Besitz vollständig und unzweideutig aufgegeben haben (BGH Urteil vom 27.2.2019 – XII ZR 63/18 im Anschluss an Senatsurteil vom 19. November 2003 – XI IZR 68/00). Was bedeutet das?

In dem vom BGH beurteilten ging es witzigerweise um ein Mietverhältnis über ein Gerichtsgebäude. Das Land als Mieter hatte das Mietverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt. Nach dem Mietvertrag sollten die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt, gesäubert und in fachgerecht

renoviertem, soweit erforderlich, und instandgesetztem Zustand zurückgegeben werden – oder auf Verlangen der Vermieterin hierfür ein angemessener Geldbetrag gezahlt werden. Außerdem sollte der Mieter von ihm vorgenommene Einbauten entfernen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten handwerksgerecht wieder herstellen. Im Oktober räumte der Mieter das Objekt, allerdings ohne die von ihm vorgenommenen Einbauten zu entfernen. Mit Schreiben vom 9. November bot er der Vermieterin die Rückgabe der Mieträume ab sofort an und schlug einen kurzfristigen Vor-Ort-Termin vor. Nach einer gemeinsamen Besichtigung und Besprechung im Dezember teilte die Vermieterin dem Mieter mit, welche Mietereinbauten noch zurückgebaut und welche Instandsetzungsmaßnahmen noch durch den Mieter durchgeführt werden müssten, wofür sie eine Frist bis zum 5. Februar setzte. Nach Durchführung dieser Arbeiten erfolgte die Rückgabe des Objekts am 8. Februar im Beisein beider Parteien, worüber die Vermieterin ein nicht unterschriebenes Protokoll fertigte. In der Folgezeit forderte sie den Mieter zu weiteren Mängelbeseitigungsarbeiten auf, welche dieser mit Schreiben vom 13. Juni endgültig ablehnte. Gegen die am 8. Juli eingegangene, auf Zahlung von 96.843 € wegen der Schadenspositionen Teppichboden und Renovierungsanstrich gerichteten Klage verteidigt sich der Mieter unter anderem mit der Verjährungseinrede.

Erfolglos. Der BGH entscheidet, dass die Ansprüche noch nicht verjährt sind. Die Verjährungsfrist begann erst am 8. Februar mit der Rückgabe und nicht schon vorher.

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (§548 Abs.1 Satz1 und 2 BGB). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt „zurückerhalten“ im Sinne dieser Vorschrift grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil er erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen. Zum anderen ist erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgibt. Dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen, genügt nicht. Hier hatte der Mieter die Rückgabe schon im November angeboten. Wie wirkte sich das aus? Darüber streiten sich die Gelehrten. Es unterschiedliche Auffassungen vertreten, unter welchen Voraussetzungen der Lauf der Verjährungsfrist beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzugeben, dieser sie jedoch nicht zurücknimmt. Diskutiert wird, ob er

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt bis 2019

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Mediatorin

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Mediatorin

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATION

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de



*Am Anfang steht der Raum, dann reift der Wunsch ihn zu gestalten...*

Planung  
Beratung  
Handel  
Montage  
Einbau

plan **B** RAUM Einrichtung

Arnd Winkel  
Stoteler Platz 2  
27711 Osterholz-Scharmbeck  
post@planb-einrichtung.de

Telefon 04791 - 902 89 09  
Mobil 0172 - 6546229  
www.planb-einrichtung.de

Vermieter sich dann im sogenannten Annahmeverzug befindet mit der Folge, dass der Lauf der Verjährungsfrist ausgelöst wird. Nach anderer Auffassung bleibt der Annahmeverzug mit der Rücknahme der Mietsache ohne Einfluss auf den Beginn der Verjährung; vielmehr könne nur die tatsächliche Besitzaufgabe durch den Mieter (z.B. durch Schlüsseleinwurf bei dem Vermieter) den Lauf der Verjährungsfrist auslösen, weil erst dadurch der Vermieter die Möglichkeit der ungestörten Untersuchung der Mietsache erhalte, von der der Beginn der Verjährungsfrist abhängt. Schließlich wird vertreten, dass es – unabhängig vom Vorliegen eines Annahmeverzugs – der Erlangung der unmittelbaren Sachherrschaft durch den Vermieter gleichstehe, wenn dieser selbst auf die Möglichkeit verzichtet, die unmittelbare Sachherrschaft auszuüben, etwa indem er ein Angebot des Mieters auf Übergabe der Schlüssel zurückweist. Die Beantwortung dieser Frage hat der Bundesgerichtshof bislang offengelassen und (leider) auch in diesem Urteil nicht entschieden, weil es für

den Fall nicht darauf ankam. Es fehlte konkret nicht nur an einer vollständigen und endgültigen tatsächlichen Besitzaufgabe durch den Mieter vor dem 8. Februar, sondern dieser hatte auch kein eindeutiges tatsächliches oder wörtliches Angebot zur Rückgabe gemacht.

Auch wenn es im Einzelfall – wie immer – auf die Feinheiten ankommt, gerade im Hinblick auf den diskutierten Annahmeverzug und dessen Folgen, kann man generell festhalten, dass erst die vollständige Rückgabe der Mietsache den Verjährungsbeginn in Gang setzt. Dann ist in der Regel Eile geboten, denn die Verjährung wird grundsätzlich nicht durch ein Mahnschreiben oder einen Brief unterbrochen. Verjährungsunterbrechend sind in der Regel nur ein präzise formulierter Mahnbescheid, eine Klage oder ein selbständiges Beweissicherungsverfahren.

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

## Neu im TRÄNKNER Immobilien Team Fabian Thaden (28) stellt sich Ihnen vor:



Als ich 2011 mein Abitur abgeschlossen hatte, war für mich klar, dass ich eine Affinität zu Technik und Computern habe und mich somit auch in meinem späteren Berufsleben damit beschäftigen möchte. So schrieb ich mich auch direkt an der Hochschule Bremerhaven für den Studiengang Informatik ein und schloss diesen erfolgreich mit einem Bachelor-Grad ab.

Schon während des Studiums wurde mir immer bewusster, dass ich keine reine Bürotätigkeit ausführen möchte, sondern eine abwechslungsreichere Arbeit mit der Möglichkeit, auch außerhalb des Büros zu arbeiten, anstrebe. Trotzdem möchte ich mich Ihnen hier nicht als Informatiker, sondern hauptsächlich als Immobilienkaufmann vorstellen. Denn obwohl ich bis zum Ende des Studiums verschiedenste Bereiche der Informatik bei Forschungsinstituten, großen und mittelständischen Unternehmen kennengelernt und dabei durchaus nicht nur vor dem Computer gearbeitet habe, wollte sich nirgendwo das Gefühl des „angekommen seins“ einstellen.

Nach meinem Studieneende ergab es sich, dass in einer Bremerhavener Hausverwaltung eine Stelle neu zu besetzen war und Übergangsweise Hilfe gesucht wurde. Da ich familiär bedingt schon von klein auf mit dem Thema Immobilien und Immobilienverwaltung in Berührung gekommen bin und dies auch durchaus spannend fand, half ich dort aus und bekam einen Einblick in die professionelle Hausverwaltung. Dies gefiel mir so sehr, dass ich dort direkt im Anschluss meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann begann und 2019 erfolgreich abschloss. Im Anschluss daran bin ich sozusagen zurück in den elterlichen Betrieb gewechselt und unterstütze das Team nun seit ca. einem halben Jahr. Meine Aufgaben bei TRÄNKNER Immobilien sind sehr vielfältig und umfassen hauptsächlich die Leitung unserer Vermietungsabteilung, die Vermittlung von Verkaufsobjekten, die Administration und Aktualisierung der Systeme sowie die Optimierung von Arbeitsprozessen.