

Verjährung: Gilt die 6-Monate-Frist auch für Ersatzansprüche, die erst später entstehen?

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt auch dann mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückbehält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen.

OLG Saarbrücken, U. v. 18.12.2008 – 8 U 672/07 – NJW-RR 2009, 1024

Der Fall: Im Jahr 1989 vermietet der Mieter von Gewerberäumen die Räume an einen Untermieter. Am 31.12.2002 endet das Hauptmietverhältnis. Der Vermieter vereinbart ab 1.1.2003 einen neuen Mietvertrag mit dem in den Räumen verbliebenen Untermieter.

Im Juli 2004 erwirkt der Vermieter ein Urteil, welches den ehemaligen Mieter zum Rückbau verschiedener Einbauten und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet. 3 Jahre später – im Juli 2007 – teilt der Mieter mit, dass er nun die Rückbauten vornehme. Der Vermieter entgegnet, dass dies erst nach Beendigung des Mietverhältnisses mit dem ehemaligen Untermieter ab 1.1.2013 möglich sei. Der Mieter solle aber schon jetzt verbindlich bestätigen, dass er während des Rückbaus sowohl den Mietausfall als auch Schadensersatz wegen eventueller Mietkürzungen der übrigen Mieter erstatten wird.

Der Mieter erhebt Klage auf Feststellung, dass dem Vermieter diese Ansprüche nicht zustehen. Er meint, diese Ansprüche seien allesamt verjährt. Die erste Instanz weist seine Klage ab. Der Mieter geht in die Berufung.

§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts
(1) Die 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.

Hintergrund: Die 6-monatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält, unabhängig davon,

- ob das Mietverhältnis früher endet, vgl. *BGH*, 19.1.2005 – VIII ZR 114/04 – Info M 2005, 15,
- ob das Mietverhältnis später endet, vgl. *BGH*, 15.3.2006 – VIII ZR 123/05 – Info M 2006, 182 und
- ob die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen, vgl. *BGH*, 19.1.2005 a.a.O.

Die Entscheidung: Das Berufungsgericht gibt der negativen Feststellungsklage des Mieters statt; die Ersatzansprüche, deren sich der Vermieter berührt, seien allesamt mit Ablauf des 30.6.2003 verjährt.

Auszugehen sei von § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach die Ersatzansprüche in 6 Monaten verjähren. Hierzu gehöre nicht nur der im Vorprozess geltend gemachte vertragliche Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, sondern auch

– wie hier – die Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Wiederherstellung, insbes. Mietausfall- und Minderungsschaden (Verweis auf *BGH*, 15.3.2006, a.a.O.).

Nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB beginne die Verjährung mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückbehält. Zwar sei die ursprüngliche Untermieterin in den Räumen verblieben. Schließe sich aber der neue Mietvertrag mit dem bisherigen Untermieter nahtlos an den alten Hauptmietvertrag an und bleibe der Untermieter vereinbarungsgemäß im unmittelbaren Besitz, so gelte das Mietobjekt mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses als zurückgegeben (Verweis u.a. auf Schmidt-Futterer (*Gather*), Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 548 Rdn. 55).

Der Verjährung stehe auch nicht entgegen, dass die Schadensersatzansprüche wegen der vom Vermieter befürchteten Schäden noch nicht entstanden sind. Die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB werde nämlich auch dann in Lauf gesetzt, wenn die Ersatzansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen. Denn § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB bestimme einen von der Auffangregelung des § 200 Satz 1 BGB (Verjährungsfristbeginn ab Kenntnis des Anspruchs) abweichenden Verjährungsbeginn (Verweis u.a. auf *BGH*, 19.1.2005, a.a.O.).

Schließlich sei die Verjährung auch nicht gem. §§ 204 Abs. 1 Nr. 1, 209 BGB durch die Klageerhebung im Vorprozess gehemmt. „Vielmehr läuft für den Wiederherstellungsanspruch einerseits und den Schadensersatzanspruch andererseits die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB gesondert, so dass sie auch jeweils durch eine gesonderte Rechtshandlung gehemmt werden muss.“

Praxisinweis Haftungsfalle: Der Anwalt des Vermieters dürfte vorliegend einen unangenehmen Haftungsfall produziert haben. Richtigerweise hätte er innerhalb der 6-Monatsfrist Klage erheben müssen auf Feststellung, dass der Mieter verpflichtet ist, die aufgrund der unterlassenen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands entstehenden Schäden zu ersetzen. Das erforderliche Feststellungsinteresse besteht schon wegen der drohenden Verjährung, vgl. *BGH*, 19.1.2005, (a.a.O.).



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de