



Die "Tücken" des Gesetzes!

Wenn der Vermieter in die Falle tappt...

Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor

Eine besondere Verjährungsvorschrift des Mietrechts führt in der Praxis oft zu einer bösen Überraschung auf Vermieterseite.

Der Beispielsfall:

V. ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Die Wohnung im Erdgeschoss vermietete er an M. Dieser kündigte das Mietverhältnis fristgerecht zum 30.11.2014, da er eine größere Wohnung gefunden hatte. M. zog bereits am 21.11.14 aus und übergab dem Hausverwalter am gleichen Tag die Schlüssel. Ende November besichtigte der Hausverwalter die Wohnung und stellte fest, dass mehrere Innentüren sowie die Duschkabine gewaltsam beschädigt wurden; offensichtlich wurden sie eingetreten. In den Wänden befanden sich große Löcher, als habe jemand einen schweren Gegenstand dagegen geworfen. Der Parkettboden wies zahlreiche Brandlöcher auf.

V. bittet zunächst verschiedene Handwerker, Kostenvoranschläge zu erstellen. Nachdem Ende Februar alle Kostenvoranschläge eingegangen sind, sendet V. diese an M. und fordert ihn zur Zahlung bis Ende März auf. In der Hoffnung, die Angelegenheit möglichst ohne Rechtsstreit zu klären, mahnt V. die Zahlung noch mehrere Male unter Fristsetzung an. M. reagiert jedoch nicht. V. möchte die Ersatzansprüche nun - zwischenzeitlich schreiben wir den

25.05.2015 - gerichtlich geltend machen.

Das Problem:

Dem V. ist es unbenommen, die Schadensersatzansprüche gerichtlich geltend zu machen. M. ist grundsätzlich verpflichtet, die durch ihn verursachten Beschädigungen der Mietsache zu ersetzen.

Problematisch ist hier jedoch folgendes:

Nach § 548 Abs. 1 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in 6 Monaten. Diese kurze Verjährungsfrist gilt für sämtliche Ansprüche des Vermieters auf Erfüllung der von einem Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten sowie auf Schadensersatz wegen Beschädigungen der Miet-

sache. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf des Tages, an dem der Vermieter das Mietobjekt zurückerhält. Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter in der Lage ist, das Mietobjekt ungestört auf Veränderungen oder Verschlechterungen hin zu untersuchen und der Mieter den Besitz mit Kenntnis des Vermieters vollständig aufgegeben hat, also insbesondere dann, wenn der Mieter dem Vermieter die Schlüssel zum Objekt übergeben hat.

Im dem Beispielsfall war M. bereits am 21.11.14 ausgezogen und hatte dem Hausverwalter am selben Tag die Schlüssel übergeben. Die sechsmonatige Verjährungsfrist für die Schadensersatzansprüche begann somit schon am 22.11.14 und endete am 22.05.15. Die Ansprüche sind daher bereits verjährt. Beriefe sich nun der M. in einem gerichtlichen Verfahren



Kathrin Herking
Rechtsanwältin.

auf die Verjährung, wären die Ansprüche des V. infolge des Ablaufes der sechsmonatigen Verjährungsfrist nicht durchsetzbar. Eine Klage würde dann abgewiesen.

Hinweis für den Vermieter:

Zu einem solch unschönen Ergebnis muss es nicht kommen. Für den Vermieter gilt es, schnell zu handeln. Ist er der Auffassung, ihm stehen gegen den ehemaligen Mieter aus dem Mietverhältnis noch Scha-

densersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache zu, sollte er unmittelbar tätig werden und unbedingt die sechsmonatige Verjährungsfrist im Auge behalten. Bei Zweifeln daran, ob im konkreten Fall tatsächlich die kurze Verjährungsfrist des "tückischen" § 548 Abs. 1 BGB einschlägig ist, empfiehlt es sich, zunächst rechtlichen Rat einzuholen. Sofern die Prüfung ergibt, dass die Forderung schon verjährt ist, muss noch nicht alles "verloren" sein. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit, auch mit der bereits verjäherten Forderung, gegen Ansprüche des Mieters, beispielsweise den Anspruch auf Rückzahlung der hinterlegten Kaution, aufzurechnen.

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar