

Achtung vor einer Verjährungsfalle im Mietrecht – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig (OLG Schleswig) vom 01.04.2020, 12 U 160/19

I.

Der Gesetzgeber hat zahlreiche Vorschriften erlassen, die dazu dienen, nach bestimmten Zeiträumen Rechtsfrieden herzustellen. Zum Beispiel muss der Vermieter einer Wohnung binnen eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode dem Mieter die Nebenkostenabrechnung zukommen lassen oder ist mit Nachzahlungsansprüchen ausgeschlossen, es sei denn er hätte ausnahmsweise die Verspätung nicht verschuldet. Der Mieter muss umgekehrt Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung binnen eines Jahres ab Zustellung der Nebenkostenabrechnung erheben. Ebenso kann nach Ablauf bestimmter Zeiträume der Schuldner einer Forderung alleine aufgrund des Zeitablaufes die Erfüllung der Forderung verweigern (sogenannte Verjährung). Die Entscheidung des OLG Schleswig zeigt deutlich, dass im Mietrecht genau darauf geachtet werden muss, welche Verjährungsvorschriften eingreifen.

II.

Die Parteien waren durch einen Gewerbemietvertrag miteinander verbunden. In einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag von 2006 hatte der Kläger der Beklagten eine zusätzliche Fläche vermietet. Die Beklagte hatte sich ausdrücklich als Gegenleistung für die Vermietung verpflichtet, bestimmte Umbauarbeiten als Wertverbesserung vorzunehmen. In der Folgezeit nahm sie diese Umbauarbeiten nicht vor. Nach Beendigung des Mietverhältnisses machte der Kläger u.a. Schadensersatz wegen Verletzung dieser Verpflichtung geltend. Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch die Entscheidung des OLG Schleswig ist dieser Anspruch zurückgewiesen worden. Die Forderung unterliege nicht der Spezialverjährung im Mietrecht von sechs Monaten nach Rückgabe des Mietobjektes, sondern der allgemeinen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Entstehung der Forderung und Kenntnis von dieser. Danach sei die Forderung der Klageerhebung bereits verjährt gewesen.

III.

1.

Erfahrungsgemäß ist es umso schwieriger bestimmte Vorgänge aufzuklären, je länger dieser Vorgang zurückliegt. Der Gesetzgeber hat daher zahlreiche Vorschriften erlassen, die dazu dienen sollen, Streitigkeiten frühzeitig zu klären und nach einer bestimmten Zeit Rechtsfrieden eintreten zu lassen.

Die wesentlichsten dieser Vorschriften sind die Verjährungsvorschriften. Ist Verjährung eingetreten, ist der Schuldner alleine wegen des Zeitablaufes berechtigt, die Leistung zu verweigern. Die regelmäßige Verjährungsfrist – die eingreift, wenn keine Spezialverjährungsvorschrift eingreift – beträgt drei Jahre. Die allgemeine Verjährung beginnt mit Anfang des Jahres, welches auf das Jahr folgt, in welchem die Forderung entstanden ist und der Gläubiger der Forderung Kenntnis erlangt hat.

**Beispiel:**

1. K und V schließen 2020 einen Kaufvertrag über ein Motorrad. K zahlt den vorgesehenen Kaufpreis nicht.

2. Am Morgen des 01.02.2020 stellt G fest, dass sein Fahrzeug in der Nacht durch einen unbekanntem beschädigt worden ist. Erst am 01.02.2021 erfährt G nach umfangreichen Ermittlungen durch die Staatsanwaltschaft den Namen des Schädigers.

In Beispiel 1 ist die Forderung 2020 entstanden und K kennt diese Forderung auch bereits 2020. Die Verjährung beginnt daher am 01.01.2021 und endet am 31.12.2023. In Beispiel 2 ist die Forderung zwar bereits mit dem Unfall am

01.02.2020 entstanden. G hat aber erst ab 01.02.2021 Kenntnis, wer Anspruchsgegner ist. Die Verjährung beginnt daher erst am 01.01.2022 und endet am 31.12.2024.

Daneben gibt es im BGB noch Spezialvorschriften für den Fall, dass die Forderung gar nicht erst zu Entstehung gelangt bzw. der Anspruchsgegner nicht bekannt wird.

2.

Eine andere Spezialverjährungsvorschrift ist § 548 BGB im Mietrecht. Dieser sieht vor, dass Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache binnen sechs Monaten verjähren. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Hiervon umfasst sind insbesondere Ansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen der Mietsache.

**Wichtig:** für den Beginn der Verjährung kommt es nicht darauf an, wann das Mietverhältnis endet. Wesentlich ist, wann der Vermieter wieder über die Mietsache so verfügen kann, dass er diese auf Beschädigungen untersuchen kann. Diese beiden Zeitpunkte können insbesondere dann auseinanderfallen, wenn der Mieter die Mietsache vorzeitig zurückgibt oder der Vermieter sich eines Dritten zur Rücknahme der Mietsache bedient.

Beispiel: 1. Mieter M kündigt das Mietverhältnis zum 31.03.2021. M gibt die Mietsache bereits am 01.03.2021 dem Vermieter V zurück.

2. M kündigt das Mietverhältnis zum 31.03.2021. Vermieter V bedient sich zur Rücknahme der Mietsache des Hausverwalters I. Dieser nimmt die Mietsache am 28.03.2021 zurück. Er gibt die Schlüssel erst am 15.04.2021 an V weiter.

In Beispiel 1 beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 BGB nicht erst am 01.04.2021, sondern bereits am 02.03.2021 und endet daher bereits am 01.09.2021. In Beispiel 2 beginnt die Verjährung nicht erst am 16.04.2021, sondern bereits am 29.03.2021 und endet entsprechend am 28.09.2021.

3.

In der besprochenen Entscheidung hat der Vermieter einen Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführten Arbeiten geltend gemacht. Wesentliche Frage war, ob dieser Anspruch der besonderen Verjährung des § 548 BGB unterliegt oder der allgemeinen Verjährungsfrist. Das OLG Schleswig ging genauso wie das erstinstanzliche Gericht davon aus, dass § 548 BGB nicht einschlägig sei, da der Anspruch – genauso wie die Mietforderungen – als Gegenleistungsanspruch bezeichnet war. Die Entscheidung zeigt, wie wichtig es ist genau zu prüfen, welche Verjährungsvorschriften eingreift, um nicht wie der Kläger im vorliegenden Verfahren Schiffbruch vor Gericht zu erleiden.

IV.

Im Mietrecht kann die Spezialverjährungsvorschrift des § 548 BGB eingreifen. Im Einzelfall ist aber eine genaue Prüfung notwendig, ob diese Vorschrift tatsächlich eingreift oder nicht doch die allgemeine Verjährungsfrist. Hier ist sorgfältige juristische Prüfung notwendig. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.