

Vermieter müssen nach Rückgabe der Mietsache auf die Verjährungsfrist wegen Ansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache achten – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Münster vom 29.11.2019, 8 O 224/18

I.

Endet das Mietverhältnis – sei es durch Kündigung oder Zeitablauf – muss der Mieter die Mietsache zurückgeben. Verletzt der Mieter diese Pflicht - indem er die Mietsache beschädigt oder in schlechterem Zustand zurückgibt, als er sie erhalten hat – stehen dem Vermieter Ansprüche auf Beseitigung der Schäden bzw. Ansprüche auf Ersatz der Beseitigungskosten in Geld zu. Die Entscheidung des LG Münster unterstreicht aber, dass auch im Gewerberaummietrecht auf die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache geachtet werden muss.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Gewerbemietvertrag miteinander verbunden. Das Mietverhältnis endete durch Kündigung der Beklagten zum 31.08.2017. Die Beklagte gab das Objekt am 01.09.2017 zurück. Mit Schreiben vom 23.10.2017 machte der Kläger verschiedene Beschädigungen des Mietobjektes gegenüber der Beklagten geltend. Im November 2017 bezifferte der Kläger die Kosten für die Beseitigung dieser Mängel. Mit Schreiben vom 11.01.2018 teilte die Beklagte dem Kläger mit, sie sehe keine Veranlassung insbesondere keine Verpflichtung weiteren Forderungen im Zusammenhang mit der Rückgabe der Mietsache nachzukommen. Mit der Klage macht der Kläger die Zahlung von EUR 39.442,15 und Ersatz außergerichtlicher Anwaltskosten geltend. Die Klage ist erst am 16.08.2018 eingereicht worden.

Das LG Münster hat die Klage abgewiesen. Eventuelle Ansprüche des Klägers gegen die Beklagte seien verjährt. Auch unter Berücksichtigung einer Hemmung der Verjährung durch außergerichtliche Vergleichsverhandlungen sei die Klage zu spät erhoben worden. Zur Beendigung dieser Verhandlungen sei keine doppelte Verneinung, d.h. eine eindeutige und endgültige Leistungsablehnung und zusätzlich ein eindeutiges und endgültiges Ableben weiterer Verhandlungen nicht notwendig gewesen. Vielmehr sei das Schreiben der Beklagten vom 11.01.2018 so auszulegen, wie es ein verständiger Dritter würdigen würde. In dem Schreiben habe die Beklagte nach gründlicher rechtlicher Prüfung die Ansprüche des Klägers zurückgewiesen. Ein Dritter habe aus diesem Schreiben nicht entnehmen können, dass noch Verhandlungsbereitschaft der Beklagten bestanden hätte.

III.

1.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Mietsache so zurückgeben, wie er sie zu Anfang des Mietverhältnisses erhalten hat. Dies bedeutet:

- Hat der Mieter während des Mietverhältnisses die Räume umdekoriert (zum Beispiel die weißen Wände hellblau gestrichen) muss er die Wände wieder in hellen, deckenden Farben anstreichen;
- Hat der Mieter Umbauten vorgenommen (zum Beispiel nicht tragende Zwischenwände herausgenommen oder eine Zwischenwand eingezogen) muss er diese Arbeiten grundsätzlich zurückbauen;
- Hat der Mieter die Mietsache beschädigt (zum Beispiel im Waschbecken ein Riss hervorgerufen) muss er diese Beschädigung beseitigen und

- Ist der Mieter nach dem Mietvertrag wirksam verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen und sind diese bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht durchgeführt, obgleich sie fällig waren, muss der Mieter diese bis zur Rückgabe noch vornehmen.

2.

a)

Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nach, gibt er zum Beispiel die Mietwohnung zurück ohne das beschädigte Waschbecken zu reparieren, steht dem Vermieter nicht automatisch ein Zahlungsanspruch in Geld zu. Vielmehr muss unterschieden werden, ob die Beeinträchtigung zu den Hauptleistungspflichten gehört, oder nur zu den Nebenpflichten.

- Gehört die Beeinträchtigung zu den Hauptleistungspflichten, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine weitere Fristsetzung notwendig. Vielmehr kann der Vermieter sofort Entschädigung in Geld verlangen. Zu den Beeinträchtigungen, die zu den Hauptleistungspflichten gehören, zählt etwa in Beispiel 4 die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen;
- Gehört die Beeinträchtigung dagegen zu den Nebenpflichten, steht dem Vermieter zunächst ein Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung zu. In Beispiel 1-3 müsste etwa der Vermieter eine Frist setzen.

Für eine wirksame Fristsetzung ist es notwendig, dass der Vermieter den Mieter auffordert, die Beeinträchtigung innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Hierzu ist notwendig, dass dem Mieter möglichst detailliert mitgeteilt wird, was von ihm erwartet wird.

b)

Die Abgrenzung zwischen Hauptleistungspflichten und Nebenpflichten ist nicht nur wichtig, um zu entscheiden, ob sofort ein Geldzahlungsanspruch geltend gemacht werden kann. Sowohl im Wohnungsmietrecht, wie auch im Gewerberaummietrecht, unterliegen Ansprüche wegen Verletzung der Pflicht, die Mietwohnung in vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben, einer kurzen Verjährungsfrist von 6 Monaten ab Rückgabe der Sache. **Wichtig:** Unerheblich ist, wann das Mietverhältnis endet. Maßgeblich ist alleine die Rückgabe, d.h. der Zeitpunkt ab dem der Vermieter zu mindestens auch Besitz an der Sache hat.

- Beispiel:**
1. Mieter M kündigt das Mietverhältnis zum 31.01.2020. Er gibt das Mietobjekt bereits zum 06.01.2020 an den Vermieter zurück;
 2. M kündigt das Mietverhältnis wieder zum 31.01.2020. Er gibt das Mietverhältnis am 30.01.2020 an den hierzu berechtigten Vertreter B zurück. B übergibt V die Schlüssel erst am 05.02.2020;
 3. Mieter M kündigt das Mietverhältnis zum 31.01.2020. V und M treffen sich am 30.01.2020. Sie einigen sich darauf, dass M einige Mängel beseitigen soll, hierzu behält M einen Schlüssel, V hat die übrigen Schlüssel.

In Beispiel 1 beginnt die Verjährungsfrist bereits am 06.01.2020 zu laufen, obwohl das Mietverhältnis erst am 31.01.2020 endet. In Beispiel 2 beginnt die Verjährungsfrist bereits am 30.01.2020 zu laufen, dass V von B die Schlüssel erst zum 05.02.2020 zurückerhalten hat ist sein Risiko. In Beispiel 3 beginnt die Verjährungsfrist auch am 30.01.2020, auch wenn M noch Mitbesitz an dem Objekt hat. Ausreichend ist, dass V durch die übrigen Schlüssel auf das Objekt zugreifen kann.

c)

Läuft die Verjährungsfrist ab, ohne dass verjährungshemmende Maßnahme ergriffen wurden (insbesondere Klageerhebung) kann der Mieter auch berechnigte Ansprüche einfach dadurch abwehren, dass er die Einrede der Verjährung erhebt. Dies hat die Beklagte in der besprochenen Entscheidung getan und der Kläger verlor den Prozess alleine deswegen. Dies unterstreicht, wie wichtig es ist, die Verjährungsfrist genau im Auge zu behalten und rechtzeitig Maßnahmen zur Verjährungshemmung zu ergreifen.

3.

Dies gilt insbesondere dann, wenn mit dem Mieter Verhandlungen über den geltend gemachten Beseitigungs- bzw. Schadensersatzanspruch geführt werden. Durch die Verhandlungen wird zwar der Lauf der Verjährung gestoppt. Enden die Verhandlungen, läuft die Verjährungsfrist aber sofort weiter. Hierbei ist die Gefahr besonders groß, dass die Verhandlungen ohne Wissen des Gläubigers tatsächlich als beendet anzusehen sind. Insbesondere ist es entgegen einer verbreiteten Auffassung nicht notwendig, dass der Schuldner explizit erklärt, zu weiteren Verhandlungen nicht bereit zu sein. Vielmehr kann die fehlende Bereitschaft zu weiteren Verhandlungen auch aus den Gesamtumständen abgeleitet werden.

IV.

Verletzt der Mieter seine Pflicht, das Mietobjekt in ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben, hat der Vermieter ab Rückgabe des Mietobjektes 6 Monate Zeit, seiner Ansprüche geltend zu machen. Für den Vermieter ist es daher wichtig so schnell wie möglich zu klären, ob eine Fristsetzung zur Umwandlung der Beseitigungsansprüche in Geldzahlungsansprüche notwendig ist. Für Vermieter ist im Hinblick auf die kurze Verjährungsfrist wichtig, dass genaue Ende der Verjährungsfrist immer im Blick zu behalten. Mieter auf der anderen Seite, die sich auf den Ablauf der Verjährung berufen wollen, müssen ebenfalls genau prüfen, ob die Verjährungsfrist tatsächlich abgelaufen ist oder durch verjährungshemmende Tatbestände (wie Verhandlungen) die Verjährungsfrist noch läuft. Sowohl Vermieter, wie auch Mieter können hier viele rechtliche Fehler begehen. Um dies zu vermeiden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.