

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Verjährung des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung beim Vorenthalten der Mietsache

BGH, Urteil vom 12. 10. 2011 - VIII ZR 8/11

Von Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Der Vermieter kann einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung haben, wenn ihm die Mietsache vom Mieter vorenthalten wird. Seine Ersatzansprüche beginnen dabei erst ab dem Zeitpunkt zu verjähren, zu dem er die Sache zurückerhält. Dabei liegt ein „Vorenthalten“ vor, wenn der Mieter die Mietsache nach Ende des Mietverhältnisses nicht, verspätet oder nur teilweise geräumt zurückgibt. Die unterlassene Rückgabe muss dabei dem Willen des Vermieters widersprechen.

Die Verjährung der so entstandenen Ansprüche des Vermieters beginnt erst in dem Moment, in dem er die Wohnungsschlüssel und somit die Mietsache selbst zurückerhält. Es reicht dabei nicht aus, die Schlüssel der geräumten Wohnung z.B. in den Briefkasten zu werfen. Hierdurch erhält der Vermieter nicht die unmittelbare Sachherrschaft.

Der Entscheidung des BGH lag der Fall zugrunde, dass der Vermieter vom Mieter bei seinem Auszug einen Schadenersatz in Höhe von 8.695,53 € verlangte. Der Mieter war der Auffassung, dass die Ansprüche des Vermieters verjährt sind, weil seit Klageerhebung und Schlüsselübergabe mehr als 6 Monate vergangen seien. Dabei hatte der Mieter bei Auszug die Schlüssel in den Briefkasten geworfen.

Fazit: Grundsätzlich beginnt die Verjährung der Schadensersatzansprüche des Vermieters nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält. Die Beendigung des Mietverhältnisses ist hingegen nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung. Der Vermieter seinerseits darf, wenn er auf der sicheren Seite sein will, die Annahme der Schlüssel, welche die Frist in Gang setzt, nicht verweigern.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099