

VERJÄHRUNG VON RÜCKZAHLUNGSANSPRÜCHEN ÜBERZAHLTER MIETEN BEI FLÄCHENABWEICHUNG

10.11.2011 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 29. Juni 2011 (Az. VIII ZR 30/10) entschieden, dass es gemäß Artikel 229 § 6 Abs. 4 Satz 2 EGBGB bei dem Ablauf der Verjährung nach altem Recht bleibt, wenn die nach altem Recht längere Frist früher abläuft als die kürzere Frist nach neuem Recht. Im zu entscheidenden Fall hatte ein Mieter wegen einer Wohnflächenabweichung Rückzahlung überzahlter Mieten für den Zeitraum ab Oktober 2000 begehrt. Die Klage wurde im Dezember 2007 eingereicht, da der Mieter zu diesem Zeitpunkt Kenntnis davon erlangte, dass seine Wohnfläche 25 Prozent kleiner war als im Mietvertrag angegeben. Das Gericht hat entschieden, dass Ansprüche des Klägers auf Rückzahlung überzahlter Miete für den Zeitraum Oktober 2000 bis Dezember 2001 verjährt seien. Das Berufungsgericht habe verkannt, dass es für den Beginn der vierjährigen Verjährung gemäß § 197 BGB alte Fassung nicht auf die Kenntnis des Gläubigers von den anspruchsbegründenden Umständen ankomme. Nach Inkrafttreten des neuen Verjährungsrechts am 1. Januar 2002 unterfällt der vom Kläger geltend gemachte Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung der Regelverjährung des § 195 BGB. Diese Verjährungsfrist ist kürzer als die bis zum 1. Januar 2002 geltende vierjährige Verjährung und ist vom 1. Januar 2002 an zu berechnen, soweit nicht der Verjährungsbeginn hinaus geschoben ist. Angesichts der erst im Jahr 2007 eingetretenen Kenntnis des Klägers wären die Ansprüche des Klägers nach neuem Recht nicht verjährt. Gemäß der Überleitungsvorschrift Artikel 229 § 6 Abs. 4 Satz 2 EGBGB bleibt es jedoch bei dem Ablauf der Verjährung nach früherem Recht, wenn die nach altem Recht längere Frist früher abläuft als die kürzere nach neuem Recht. Dies war hier der Fall. Anders als es das Berufungsgericht meint, kommt es für den Beginn der Verjährung nicht auf die Kenntnis des Gläubigers an. Denn gemäß §§ 201, 198 BGB beginnt die Verjährung der in § 197 BGB bezeichneten Ansprüche mit dem Schluss des Jahres in welchem die Forderung entstanden ist, hier also jeweils im Zeitpunkt der Überzahlung. Damit hat die Verjährung der Rückforderungsansprüche des Klägers bezüglich der im Jahr 2000 überzahlten Miete nach altem Recht, also mit dem Ablauf des Jahres 2000 begonnen und ist Ende 2004 abgelaufen. Für die im Jahr 2001 überzahlten Mieten war der Ablauf der Verjährung im Jahre 2005. Die Rückforderungsansprüche des Klägers bezüglich der in den Jahren 2000 und 2001 geleisteten Mietzahlungen sind deshalb verjährt, da die Klage erst im Dezember 2007, also nach Ablauf der Verjährung, eingereicht worden ist. Aus dem Urteil ergibt sich, dass aufgrund der Kenntniserlangung über die Wohnflächenabweichung erst im Jahr 2007 die Ansprüche aus den Jahren ab 2002 zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht verjährt waren. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann heruntergeladen werden. Download des BGH-Urteils

Downloads

18ECEE6_19-

11%20Verj%C3%A4hrung%20R%C3%BCckzahlungsanspr%C3%BChe%20Fl%C3%A4chenabweichung%20-%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/verjaehrung-von-rueckzahlungsanspruechen-ueberzahlter-mieten-bei-flaechenabweichung>