



VERJÄHRUNG VON VERMIETERANSPRÜCHEN AUCH BEI SCHLÜSSELRÜCKGABE FÜR RENOVIERUNGSARBEITEN

08.04.2008 Fachinformation

Das OLG Düsseldorf hat durch Beschluss vom 6. Februar 2007 (I-24 U 111/06), veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2008, Seite 265 f., entschieden, dass mit der Rückgabe der Mietsache, die eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters darstellen müsse, die Verjährungsfrist auch erst noch entstehender Ersatzansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache beginne. Selbst wenn der Mieter zur Durchführung der Renovierung die Schlüssel nochmals erhalte, werde die kurze Verjährung nicht gehemmt. In dem entscheidenden Fall machte der Vermieter einen Ersatzanspruch wegen Nichterfüllung der Durchführung von Schönheitsreparaturen geltend. Der Vermieter hatte das Objekt am 2. November 2004 zurückerhalten. Es handelte sich dabei auch um eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters, wie dies gefordert wird. Der Vermieter hatte ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit das Objekt zu betreten und es anderen Mietinteressenten zu zeigen bzw. Feststellungen zu denen ggf. noch zu leistenden Arbeiten des Mieters zu treffen. Es sei nicht entscheidend, ob der Mieter zu diesem Zeitpunkt sämtliche Schlüssel zurückgegeben habe. Abzustellen sei allein auf die mit der unmittelbaren Besitzanschaffung verbundene Möglichkeit des Vermieters zur Prüfung der Mieträume. Für unerheblich hielt das OLG Düsseldorf ferner, dass das Mietverhältnis erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich dem 15. November 2004 geendet habe. Die Verjährungsfrist beginne mit dem Rückerhalt der Mietsache, auch wenn das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet ist. Insoweit bezieht sich das OLG Düsseldorf auch auf ältere Rechtsprechung des BGH zu dieser Frage. Die spätere nochmalige Rückgabe des Schlüssels an den Mieter zur Durchführung von Renovierungsarbeiten in der Wohnung führe nicht zu einer Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung. Eine derartige Hemmung oder Unterbrechung könne nur angenommen werden, wenn die dadurch bewirkte Rechtslage einer Stundung oder dem Recht der Leistungsverweigerung gleichgestellt werden könne. Hiervon sei aber nichts ersichtlich gewesen. Vielmehr habe der Mieter diejenigen Arbeiten durchgeführt, die nach seinem Dafürhalten zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes erforderlich waren. Verhandlungen mit dem Vermieter über den Umfang der Arbeiten oder sonstigen Maßnahmen wurden nicht geführt. Für die Mitgliedsunternehmen bedeutet dies, dass auch bei einer nochmaligen Aushändigung des Schlüssels an den Mieter dennoch die kurze Verjährungsfrist ab der ersten Rückgabe der Mietsache durch den Mieter notiert werden muss. Andernfalls laufen sie Gefahr, dass ihre Ersatzansprüche verjährt sein könnten.