



## **Verjährung im Mietrecht**

Grundsätzlich verjähren Ansprüche des Vermieters sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache. So sagt es § 548 BGB.

Wie wird die Mietsache aber zurückgegeben?

Der BGH musste über nachfolgenden Fall entscheiden: Der Mieter räumt die Wohnung Ende Juni 2007 und kündigt den Vertrag zum 30.09.2007. Ende Juni will der Mieter dem Vermieter die Schlüssel der Wohnung übergeben. Als der Vermieter die Annahme verweigert, wirft der Mieter die Schlüssel in den Briefkasten seiner Mietwohnung. Die Parteien vereinbaren die Abnahme der Wohnung für den 01.10.2007. Diese findet auch statt.

Der Vermieter macht gegenüber dem Mieter Forderungen geltend über einen vierstelligen Eurobetrag. Im März 2008 beantragt der Vermieter einen Mahnbescheid. Dagegen erhebt der Mieter die Einrede der Verjährung. Er ist der Meinung, mit der Schlüsselübergabe sei die Wohnung zurückgegeben worden. Zu diesem Zeitpunkt – Ende Juni 2007 – hat die Verjährungsfrist von sechs Monaten zu laufen begonnen. Der Mahnbescheid sei damit verspätet beantragt worden und damit die Forderung verjährt.

**Weiter auf Seite 2**



Der BGH sah dies nicht so. Die Verjährung beginnt mit der Rückgabe der Mietsache. Es kommt nicht darauf an, ob der Vertrag beendet ist. Das Gesetz stellt ganz eindeutig auf die Rückgabe der Mietsache ab. Dafür ist eine Änderung der Besitzverhältnisse zwischen Mieter und Vermieter notwendig. Mit dem Einwerfen der Wohnungsschlüssel ist der Vermieter nicht in Besitz der Wohnung gelangt. Der Vermieter muss nicht jederzeit die Wohnung zurücknehmen und sich nur nach den Vorstellungen des Mieters richten. Die Parteien haben den Rückgabetermin 01.10.2007 gewählt. Hier erst beginnt die Verjährungsfrist zu laufen.

AZ: Urteil vom 12.10.2011 – BGH VIII ZR 8/11

Für die Praxis ist dies ein wichtiges Urteil, weil doch viele Mieter davon ausgehen, dass sie die Wohnung zurückgeben, wenn sie die Schlüssel der Wohnung nicht mehr in Besitz haben und in den Briefkasten des Vermieters werfen. Dem ist nach dem Wortlaut des Gesetzes und diesem Urteil des BGH nicht so. Die kommentarlose Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist keine Besitzverschaffung des Vermieters. Für den Beginn der Verjährung ist ausschließlich die Rückgabe der Mietsache und nicht die Vertragsbeendigung maßgebend.

