

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Verjährungsbeginn bei Schadensersatzansprüchen nach Beendigung des Mietverhältnisses

Häufig kommt es nach Beendigung des Mietvertrages zu Meinungsverschiedenheiten und daraus resultierenden Schadensersatzansprüchen zwischen den ehemaligen Vertragsparteien.

alte Rechtslage

Nach der alten Fassung des BGB (§ 558 BGB aF) verjährten die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten nach Rückerhalt der Mietsache.

Die Verjährungsfrist von Schadensersatzansprüchen begann jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, wenn dem Mieter zur Nachbesserung eine Nachfrist gesetzt wurde, nicht mit der Rückgabe der Mietsache, sondern erst mit dem Ablauf der Nachfrist bzw. bei einer endgültigen Erfüllungsverweigerung, mit dem Schadensersatzverlangen des Vermieters. Aufgrund dessen war teilweise eine Verdopplung der Verjährungsfrist möglich.

neue Rechtslage

Mit der Schuldrechtsreform wurde das bisherige Leistungsstörungenrecht und damit auch das vertragliche Schadensersatz- und Verjährungsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches umfassend geändert. Diese Änderungen beeinflussen auch das Mietrecht und die bisherige Rechtsprechung.

Hinsichtlich der Verjährungsfrist hat sich vom Grundsatz her nichts geändert. Auch nach der Neufassung verjähren die Schadensersatzansprüche gemäß § 548 BGB in sechs Monaten nach Erhalt der Mietsache.

Es ist jetzt aber davon auszugehen, dass bei Schadensersatzansprüchen des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache eine **Nachfristsetzung** durch den Vermieter **generell erforderlich** ist und **dass die Verjährungsfrist von Schadensersatzansprüchen auch bei Nachfristsetzung bereits mit dem Rückerhalt der Mietsache beginnt** und nicht erst mit dem Ablauf der Nachfrist. Damit ist eine Ausdehnung bzw. Verlängerung durch Nachfristsetzungen nicht mehr möglich.

Von daher ist es notwendig, die Wohnungsrücknahme bzw. –übergabe sorgfältig vorzubereiten und durchzuführen (siehe Aktuelle Information Nr. 24/ 2002) sowie zeitnah entsprechende Maßnahmen gegenüber dem ehemaligen Mieter einzuleiten.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88