

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Verjährung von mietrechtlichen Schadensersatzansprüchen

Frage: Mein Mieter hat bereits vor einigen Jahren einen Wasserschaden am Parkettboden im Wohnzimmer in der von ihm angemieteten Wohnung verursacht. Ich bin diesbezüglich noch nicht tätig geworden. Nun stelle ich mir die Frage, ob ich jetzt zur Vermeidung der Verjährung etwaiger Ansprüche handeln muss. Wie ist die Rechtslage?



*RA Dr. Benjamin
Merkel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND*

Antwort: Schadensersatzansprüche unterliegen grundsätzlich der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren gemäß § 195 BGB, wobei die Verjährung mit Ablauf des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB). In der für das Mietrecht geltenden Sondervorschrift des § 548 Abs. 1 BGB ist jedoch für die Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache eine verkürzte Verjährungsfrist von 6 Monaten vorgesehen, wobei die Frist erst mit Rückerhalt der Mietsache zu laufen beginnt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt in einem jüngeren Urteil entschieden, dass diese Sondervorschrift Vorrang vor den allgemeinen zivilrechtlichen Verjährungsvorschriften hat (BGH, Urteil vom 31.08.2022, VIII ZR 132/20). Für Sie als Vermieter hat dies zur Folge, dass Sie aktuell nicht zwingend tätig werden müssen, da die Verjährung erst mit Rückerhalt der Mietsache zu laufen beginnt und nicht bereits während der Mietdauer. Bei dem vom BGH zu entscheidenden Fall lag die den Schaden auslösende Pflichtverletzung bereits über 30 Jahre (!) zurück.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

