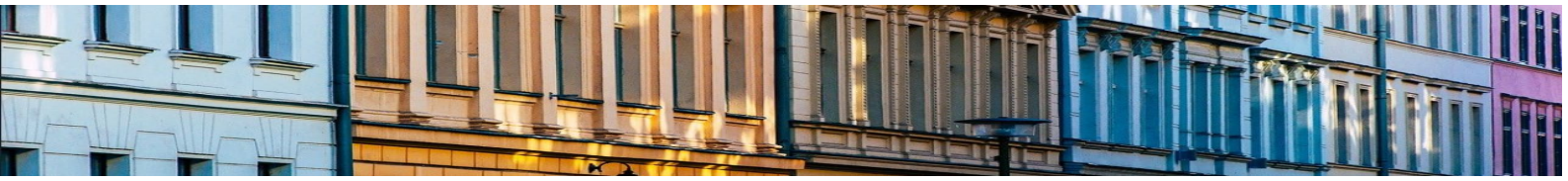

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

BGH, Urteil vom 29.01.2025 – XII ZR 96/23 – Zur Frage des Besitzüberganges der Mietsache durch Einwurf des Schlüssels in den Vermieterbriefkasten

Die Parteien waren durch einen Gewerbemietvertrag vom 05.06.2012 miteinander verbunden. Der Mieter sprach im März 2020 eine Kündigung aus, die aufgrund der vertraglichen Regelungen erst über ein Jahr später zum 05.06.2021 wirksam wurde. Der Mieter nutze das Mietobjekt in der Folgezeit bis zum 31.12.2020 weiter und warf an diesem Tag sämtliche Schlüssel des Mietobjektes in den Hausbriefkasten des Vermieters. Der Vermieter erklärte mit Schreiben vom 07.01.2021, dass die Rückgabe der Schlüssel gegen seinen Willen erfolgen würde und er nicht empfangsbereit sei.

Im Juni 2021 forderte der Vermieter den ehemaligen Mieter unter Fristsetzung und Androhung der Selbstvornahme u.a. dazu auf, im Einzelnen aufgelistet Mängel und Schäden, zu beseitigen. Nach Ablauf der Frist machte der Vermieter diese Ansprüche als Schadensersatz geltend. Der Mieter reagierte nicht, der Vermieter beantragte am 26.08.2021 einen Mahnbescheid. Das LG hatte die Schadensersatzansprüche des Vermieters in erster Instanz wegen Verjährung abgewiesen, ebenso das OLG in der Berufungsinstanz. Der Vermieter legte dagegen Revision beim BGH ein.

Der Vermieter hatte auch vor dem BGH keinen Erfolg. Gem. § 548 Abs. 1 S. 1 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Der Rückerhalt in diesem Sinne ist gegeben, wenn der Vermieter die „unmittelbare Sachherrschaft“ über die Mietsache zurückerhält und der Mieter den Besitz der Mietsache vollständig aufgibt. Im vorliegenden Fall hat der Mieter die Schlüssel am 31.12.2020 in den Hausbriefkasten des Vermieters geworfen. Damit hatte der Mieter keine tatsächliche Möglichkeit mehr in das Objekt zu gelangen – er hat also den Besitz an der Mietsache vollständig aufgegeben. Etwas anderes dürfte gelten, wenn der Mieter nicht alle Schlüssel zurückgibt. Daneben hat der Vermieter mit dem Einwurf der Schlüssel in seinen eigenen Hausbriefkasten und die Kenntnis herüber spätestens am 07.01.2021 die unmittelbare Sachherrschaft über sämtliche Schlüssel und somit über dies Mietobjekt erhalten. Etwas anderes würde gelten, wenn es nicht der Hausbriefkasten des Vermieters, sondern der Briefkasten des Mietobjektes gewesen wäre. Der BGH stellt weiterhin klar, dass der Rückerhalt der Mietsache i.S.d. § 548 Abs. 1 BGB auch schon vor Beendigung des Mietverhältnisses eintreten kann, mit der Folge, dass Schadensersatzansprüche des Vermieters bereits vor dem Ende des Mietverhältnisses verjähren können. Sie lag es auch hier. Der Mietvertrag wurde zum 05.06.2021 durch die Kündigung beendet. Der Vermieter hatte jedoch spätestens zum 07.01.2021 die Sachherrschaft über das Mietobjekt zurückerlangt, so dass die sechsmonatige Verjährung spätestens am 08.01.2021 begann und am 08.07.2021 endete. Der Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides am 26.08.2021, der die Verjährung grundsätzlich hemmt, erfolgte erst nach Ablauf der sechsmonatigen Verjährungsfrist, so dass hinsichtlich der Schadensersatzansprüche des Vermieters Verjährung eingetreten war. Unerheblich ist nach Ansicht des BGH i.Ü. auch, dass dem Vermieter die Schlüsselrückgabe „aufgedrängt“ worden ist, da dies nichts an der geänderten Sachherrschaft zugunsten des Vermieters ändern würde.

Rechtsanwalt Alexis Gossweiler – Kontakt: www.kanzlei-gossweiler.de - **info@kanzlei-gossweiler.de**