

Vertragsende bei Grundstücksveräußerung: Wann beginnt die kurze Verjährungsfrist für Aufwendungsersatzansprüche des Mieters?

Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gegen seinen Vermieter verjähren gemäß § 548 Abs. 2 BGB sechs Monate nach Vertragsende. Bei einer Grundstücksveräußerung endet der Vertrag mit dem Veräußerer am Tage der Eigentumsumschreibung. Die Verjährungsfrist beginnt allerdings erst dann, wenn der Mieter von der Eigentumsumschreibung im Grundbuch Kenntnis erlangt. Er ist jedoch nicht verpflichtet, eigene Nachforschungen zum Stand der Grundbuchumschreibung vorzunehmen, auch dann nicht, wenn er vom Vermieter über den Verkauf informiert worden ist. (LS der Verf.)

BGH, U. v. 28.5.2008 – VIII ZR 133/07 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: In einem Mietvertrag aus dem Jahre 1955 ist vereinbart, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen trägt. Weiter ist geregelt,

„[...] dass der Mieter nach Durchführung von Schönheitsreparaturen [...] Anspruch auf Auszahlung des hierfür in der Mieta vorgesehenen Betrags gemäß den jeweils gültigen Berechnungsverordnungen hat.“

Der „in der Mieta vorgesehene Betrag“ beträgt in der Zeit von Dezember 1996 bis August 2005 monatlich rd. 28 €. Mit Schreiben vom September 2005 teilen die Mieter mit, dass sie wieder Schönheitsreparaturen durchgeführt hätten und fordern den Vermieter zur Erstattung der gezahlten Kostenpauschalen auf. Der Vermieter lehnt ab und verweist darauf, dass er das Mietgrundstück verkauft habe. Am 21.2.2006 wird der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

Mehr als 6 Monate später verklagen die Mieter ihren alten Vermieter Klage auf Zahlung von rd. 2.900 €. Der Vermieter beruft sich beim Amts- und Landgericht erfolgreich auf Verjährung, vgl. *LG Berlin*, 5.4.2007 – 62 S 338/06 – GE 2007, 1254. Der Mieter legt Revision ein.

§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts
(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

Hintergrund: Bei der Grundstücksveräußerung haftet der Erwerber nur für die „sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten“, § 566 Abs. 1 BGB. Er ist damit nicht Rechtsnachfolger des Veräußerers, sondern es findet ein unmittelbarer Rechtserwerb kraft Gesetzes statt, vgl. *BGH*, 9.2.2005 – VIII ZR 22/04 – Info M 2005, 74 betr. Geltendmachung eines Verzugsschadens beim Veräußerer. Daraus folgt, dass bereits vor dem Eigentumswechsel entstandene und fällig gewordene Ansprüche des Mieters grundsätzlich gegen den alten Vermieter gerichtet werden müssen, vgl. *BGH*, 19.10.1988 – VIII ZR 22/88 – NJW 1989, 451. Fraglich ist, wann die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB beginnt.

Die Entscheidung: Die Revision des Mieters ist erfolgreich. Der BGH wendet auf den geltend gemachten Ersatzanspruch zwar die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB an. Grund: Es handle es sich bei dem geltend gemachten Anspruch um einen Aufwendungsersatzanspruch, und das Mietverhältnis mit dem bisherigen Vermieter habe mit Eigentumsumschreibung am 21.2.2006 geendet. Tatsächliche und rechtliche Beendigung seien gleichzustellen (Verweis u.a. auf *BGH*, 19.3.1965 – V ZR 268/62 – WM 1965, 527 betr. Pachtverhältnis; 12.6.1991 – XII ZR 17/90 – NJW 1991, 3031).

Jedoch beginne die Frist des § 548 Abs. 2 BGB nicht schon mit der Grundbuchumschreibung, sondern erst mit Kenntnis des Mieters hiervon zu laufen (Verweis u.a. auf *BGH*, 19.3.1965, a.a.O.). Zwar ende das Mietverhältnis zwischen Veräußerer und dem Mieter mit Auflassung und Eintragung ins Grundbuch. Jedoch dürfe die Verjährungsfrist nur dann beginnen, wenn der Mieter von der Grundbucheintragung auch Kenntnis hat. Anderenfalls könnten seine Ansprüche verjähren, ohne dass er etwas von den tatsächlichen Voraussetzungen des Verjährungsbeginns erfährt (Verweis auf *BGH*, 19.3.1965, a.a.O.).

Für diese Kenntnis genüge nicht, dass der Vermieter den Mieter allgemein darüber informiert, dass das Mietgrundstück verkauft wurde. Der Mieter müsse sich im Zweifel auch nicht selbst nach dem Eintragungszeitpunkt erkundigen, weil die Eintragung des Erwerbers in der Sphäre des Vermieters liege. Da hierzu noch keine Feststellungen getroffen wurden, verweist der BGH den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht.

Praxishinweis: Verkäufer sind gut beraten, ihren ehemaligen Mieter das Datum der Eigentumsumschreibung mitzuteilen!



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de