



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 96/01.10.2021

BGH zu kurzer Verjährung (§ 548 BGB) bei vertraglicher Umgestaltungspflicht des Mieters im Gewerberaummietrecht

Urteil vom 31.03.2021, Az: XII ZR 42/20

Amtlicher Leitsatz:

Übernimmt der gewerbliche Mieter eine Verpflichtung zur Umgestaltung der Mietsache als (teilweise) Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung und bezieht sich die Umgestaltungspflicht auf den Zustand des Mietobjekts bei dessen Rückgabe, gilt für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB.

Zum Sachverhalt:

Der Mieter verpflichtet sich bei Mietvertragsabschluss 2006 als Gegenleistung folgende Wertverbesserung in dem angemieteten Objekt vorzunehmen:

- Isolierung und fehlende Wandverkleidung an einer Giebelseite auf eigene Kosten; Wertverbesserung ca. 6.000,00 €
- Ausgleich und Versiegelung des Betonfußbodens in der Halle und im Werkraum; Wertverbesserung ca. 2.000,00 bis 2.500,00 €

In der Folgezeit nahm der Mieter Abstand von seinen ursprünglichen Nutzungsabsichten, was die vereinbarten Umbauarbeiten aus seiner Sicht entbehrlich machte; er führte diese also nicht durch. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.11.2017 und Räumung der Mietsache zum 15.02.2018 verlangte der Vermieter mit einer innerhalb von 6 Monaten nach Rückgabe eingereichten Klage unter anderem Schadensersatz in Höhe der Herstellungskosten für die Wandverkleidung an der Giebelseite sowie für die Bodenversiegelung nach § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB. Es ging nun letztlich um die Frage, ob der Primäranspruch auf Durchführung der Umbauarbeiten während der Mietzeit bei Rückgabe/Beendigung bereits verjährt war (3-jährige Regelverjährung, die bei Begründung der Umbaupflicht im Mietvertrag zu laufen begonnen hätte) und daher auch keine sekundären Schadensersatzansprüche mehr in Betracht kamen oder ob der Sachverhalt als „Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache“ im Sinne des § 548 I BGB zu werten ist, mit der Folge, dass der Vermieter noch bis 6 Monate nach Rückgabe seine Ansprüche geltend machen kann.

Die Entscheidung:

Der BGH sieht letztlich in der übernommenen Umbauverpflichtung, unter Berücksichtigung der nachfolgend zu erwartenden Abnutzung, den bei der Rückgabe geschuldeten Zustand der Mietsache. Damit verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen eines davon abweichenden Zustands in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 BGB). Die Verjährung des Primäranspruchs auf Durchführung der Umbauarbeiten sei also nicht in der Regelverjährungsfrist von 3 Jahren (nach Mietvertragsabschluss) eingetreten, auch wenn die vom Mieter übernommene Umbauverpflichtung eine Gegenleistung für die Nutzungsüberlassung und mangels abweichender Vereinbarung zur sofortigen Erfüllung fällig war (§ 271 Abs. 1 BGB). Der BGH zieht den Anwendungsbereich des § 548 I BGB in Fortentwicklung seiner bisherigen Rechtsprechung weit. Die Vorschrift erfasse auch Erfüllungsansprüche, die zugleich als Hauptpflicht ausgebildet sind (hier also die Umbaupflichten des Mieters), sofern sie den Zustand festlegen, den die Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe haben soll. § 548 I BGB erfasse Forderungen des Vermieters, die sich daraus ergeben, dass das Mietobjekt bei Rückgabe negativ von dem vertraglich vereinbarten Zustand abweicht. Das hat der BGH bei den unterlassenen, freilich vom Mieter vertraglich übernommenen Umbauarbeiten ohne Weiteres angenommen. Er interpretierte die Umbaupflichten des Mieters dahin, dass das Mietobjekt nicht nur für spezielle Bedürfnisse der Nutzung durch den Mieter umgebaut werden sollte, sondern dass durch die bezeichneten Maßnahmen eine Wertverbesserung der Mietsache selbst, auch für künftige Nutzungen, bewirkt werden sollte. Als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung geschuldete Umbaumaßnahmen seien unter diesen Umständen geeignet, den vom Mieter geschuldeten Rückgabezustand zu definieren. Damit konnte der Vermieter, obwohl der Mieter bereits seit Jahren die Pflicht nicht erfüllt hatte, bei Rückgabe auf deren Durchführung bestehen, jedenfalls innerhalb der 6-Monatsfrist des § 548 I BGB die Schadensersatzansprüche durchsetzen; eine Verjährungseinrede des Mieters hat nicht durchgegriffen.

Praxishinweise:

Aus Mietersicht ist bei übernommenen Umbauarbeiten im Vertrag festzuhalten, dass/ob diese den Rückgabezustand darstellen sollen. Der Vermieter sollte den Rückgabezustand ebenfalls im Hinblick auf solche vom Mieter übernommenen Umbaumaßnahmen festlegen; er muss sowieso großes Interesse daran haben, ggf. bei Mietende angestrebte Rückbauten möglichst schon im Mietvertrag bzw. bei späteren Umbaugestaltungen festzulegen. Wie immer ist im Übrigen bei Mietende die kurze Frist des § 548 I BGB von 6 Monaten nach Rückgabe zu beachten.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net