

Zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Mieter **BGH - Urteil vom 29. Juni 2011 – VIII ZR 349/10**

Nach § 548 Abs. 1 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Diese offenkundig von der Regelverjährungsfrist abweichende gesetzliche Regelung soll die rasche Abwicklung von Nebenansprüchen, maßgeblich von Schadensersatzansprüchen aus dem Mietverhältnis ermöglichen soweit sie von dem Zustand der Mietsache abhängig sind.¹

Es handelt sich um eine für den Vermieter recht ungünstige und mit erheblichen wirtschaftlichen Folgen verbundene Verjährungsvorschrift, die regelmäßig Anlass zu Diskussionen über deren Anwendungsbereich zur Folge hatte. Nicht abschließend geklärt war bisher die Frage, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen § 548 BGB auch auf Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums (z.B. Aufzug) durch den Mieter einer Eigentumswohnung Anwendung findet. Der Bundesgerichtshof hat am 29.06.2011 eine klärende Entscheidung zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen in diesem Fall getroffen.

Die Beklagten waren Mieter einer in einer Wohnanlage gelegenen Wohnung, die im Eigentum eines Mitglieds einer Wohnungseigentümergeinschaft steht. Bei ihrem Auszug Ende Juni 2008 benutzten die Beklagten zum Transport von Möbeln den im Gemeinschaftseigentum stehenden Fahrstuhl, der innen mit Edelstahlpaneelen verkleidet ist. Der Kläger begehrt aus abgetretenem Recht der Wohnungseigentümergeinschaft von den Beklagten Schadensersatz wegen der dabei angeblich erfolgten Beschädigung von sechs Paneelen. Er hat im Dezember 2009 Klage auf Zahlung von 6.733,54 € erhoben. Die Beklagten haben sich auf Verjährung berufen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Revision des Klägers hatte Erfolg.²

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit heutigem Urteil entschieden, dass die mietrechtliche Vorschrift des § 548 Abs. 1 BGB, auf einen Schadensersatzanspruch einer Wohnungseigentümergeinschaft wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch einen Mieter **nicht** anwendbar ist. Der Anspruch unterliegt vielmehr der Regelverjährung von drei Jahren.

Die Entscheidung ist folgerichtig, da die Regelung des § 548 BGB nach dem Gesetzeswortlaut nur auf die Vertragspartner des Mietvertrages Anwendung findet. Im Übrigen besteht auch kein Bedürfnis den Anwendungsbereich dieser restriktiven Vorschrift auf Dritte auszuweiten, da es sich ausschließlich um eine dem Interessenausgleich der Mietvertragsparteien dienende Vorschrift handelt.

Rechtsanwalt Martin Goege LL.M., Fachanwalt für Verwaltungsrecht

¹ siehe auch Weidenkaff, in: Palandt, BGB Komm., 69. Auflage, § 548, Rn. 1

² nach Mitteilung der Pressestelle des BGH Nr. 117/2011 vom 29.06.2011