



**Bundesgerichtshof, Urteil vom 29.01.2025, Az.
XII ZR 96/23**

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Verjährung von möglichen Schadensersatzansprüchen aus einem gewerblichen Mietverhältnis.

2 Mit Vertrag vom 17. Juni 2009 vermietete der Kläger der Beklagten eine Halle nebst Lagerbüro und außenliegenden Stellplätzen. Durch Nachtrag vom 28. März 2012 mietete die Beklagte vom Kläger weitere Gewerbeflächen mit Wirkung ab dem 5. Juni 2012 an. Gleichzeitig vereinbarten die Vertragsparteien, dass sich das Mietverhältnis für die gesamten Flächen nach Ablauf des ersten Jahres ab Übergabe der weiteren Teilflächen jeweils um ein Jahr verlängert, falls es nicht von einer Vertragspartei unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

3 Mit Schreiben vom 10. März 2020 erklärte die Beklagte die Kündigung des Mietverhältnisses „zum nächstmöglichen Zeitpunkt 17.06.2020“. Der Kläger wies darauf hin, dass das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung deutlich später ende. In der Folgezeit nutzte die Beklagte das Mietobjekt bis zum 31. Dezember 2020 weiter und warf an diesem Tag die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers. Mit Schreiben vom 7. Januar 2021 erklärte der Kläger, dass die Rückgabe der Schlüssel ausdrücklich gegen seinen Willen erfolgt und er nicht empfangsbereit sei.

4 Im Juni 2021 forderte der Kläger die Beklagte schriftlich unter Androhung der Selbstvornahme auf, im Einzelnen benannte Mängel und Schäden an der Mietsache zu beseitigen. Nach Ablauf der im Schreiben gesetzten Frist verlangte er die Zahlung von Schadensersatz sowie die Begleichung rückständiger Mieten.

5 Der auf Antrag des Klägers vom 26. August 2021 wegen dieser Forderungen erlassene Mahnbescheid ist der Beklagten am 30. August 2021 zugestellt worden. Im nachfolgenden Streitverfahren hat der Kläger die Ansicht vertreten, das Mietverhältnis habe erst zum 4. Juni 2021 ordentlich gekündigt werden können. Die Beklagte sei mangels ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts zur Erstattung von Instandsetzungskosten verpflichtet, die sich unter Verrechnung mit einem Kautionsguthaben iHv 5.695,08 € auf 32.075,52 € beliefen. Die Beklagte hat hinsichtlich der geltend gemachten Schadensersatzansprüche die Einrede der Verjährung erhoben und die Ansprüche im Übrigen nach Grund und Höhe in Abrede gestellt.

6 Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung rückständiger Mieten verurteilt und die Klage im Übrigen wegen Verjährung der Schadensersatzansprüche abgewiesen. Mit seiner Berufung hat der Kläger die weitergehende Verurteilung der Beklagten zur Zahlung des geltend gemachten Schadensersatzes iHv 32.075,52 € begehrt. Die Beklagte hat mit ihrer Anschlussberufung die vollständige Abweisung der Klage beantragt. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte - unter Zurückweisung der Berufung des Klägers und teilweiser Zurückweisung der

Anschlussberufung der Beklagten – zur Zahlung rückständiger Mieten verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen.

7 Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger die geltend gemachten Schadensersatzansprüche weiter.

Entscheidungsgründe:

8 Die Beklagte war im Verhandlungstermin vor dem Senat nicht vertreten. Gleichwohl ist über die Revision des Klägers nicht durch Versäumnisurteil, sondern durch Endurteil (unechtes Versäumnisurteil) zu entscheiden, da sich die Revision auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts als unbegründet erweist (vgl. Senatsurteil vom 23. November 2022 – XII ZR 96/21 – NJW-RR 2023, 164 Rn. 8 mwN).

9 1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner in ZMR 2024, 115 veröffentlichten Entscheidung ausgeführt, die vom Kläger geltend gemachten Schadensersatzansprüche seien jedenfalls verjährt. Die nach § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB geltende sechsmonatige Verjährungsfrist habe spätestens am 8. Januar 2021 zu laufen begonnen. Zu diesem Zeitpunkt habe der Kläger das Mietobjekt iSd § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB zurückerhalten, denn die Beklagte habe mit dem Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Klägers ihren Besitz an den Mieträumen vollständig aufgegeben und der Kläger habe hiervon spätestens am 7. Januar 2021 Kenntnis erlangt, als er die Schlüssel in seinem Hausbriefkasten vorgefunden habe.

10 Dem Beginn der Verjährungsfrist mit Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Klägers stehe nicht entgegen, dass der Kläger nicht zu einer Rücknahme der Mietsache bereit gewesen sei. Die Verjährungsfrist beginne unabhängig von einer Rücknahmebereitschaft des Vermieters, wenn dieser – wie hier – die Mietsache zurückerhalten und der Mieter seinen Besitz vollständig aufgegeben habe. Durch die Besitzaufgabe der Beklagten habe der Kläger die Möglichkeit zur ungestörten Untersuchung der Mietsache erhalten. Er habe die tatsächliche Inbesitznahme der Mieträume mit Blick auf das (lediglich) noch bis zum 4. Juni 2021 fortdauernde Mietverhältnis auch nicht berechtigterweise verweigern können. Zwar sei ein Vermieter nicht verpflichtet, ein Mietobjekt „auf Zuruf“ zurückzunehmen, und erhalte den Besitz an diesem auch nicht dadurch, dass die Schlüssel vom Mieter in den Briefkasten des Mietobjekts eingeworfen würden. Der Kläger habe aber vorliegend tatsächlich den Besitz an dem Mietobjekt zurückerhalten und diesen auch behalten, da die Schlüssel in seinen Briefkasten und nicht lediglich in denjenigen des Mietobjekts eingeworfen worden seien.

11 Ein Rückerhalt der Mietsache scheitere auch nicht daran, dass der Kläger mit Schreiben vom 7. Januar 2021 seinen entgegenstehenden Willen und seine fehlende Empfangsbereitschaft erklärt habe. Denn hierbei sei es ihm nicht darum gegangen, die Beklagte zu einer geordneten Rückgabe der Mietsache im Rahmen eines zu vereinbarenden Übergabetermins zu bewegen. Vielmehr habe er nach eigenen Angaben lediglich bei vorbehaltloser Entgegennahme der Schlüssel einen Verlust seiner Mietansprüche für die Zeit bis zur Beendigung des Mietverhältnisses befürchtet. Die danach spätestens am 8. Januar 2021 in Gang gesetzte Verjährungsfrist habe folglich sechs Monate später geendet, ohne dass ihr Lauf vor Eingang des Mahnantrags bei Gericht am 26. August 2021 gehemmt worden sei.

12 2. Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die vom Kläger geltend gemachten Schadensersatzansprüche wegen vertragswidrigen Zustands der Mieträume sind verjährt.

13 a) Gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält (Satz 2).

14 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt der Rückerhalt der Mietsache im Sinne dieser Vorschrift grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen (vgl. Senatsurteil vom 27. Februar 2019 – XII ZR 63/18 – NZM 2019, 408 Rn. 12 mwN; vgl. auch Guhling/Günter/Guhling Gewerberaummieta 3. Aufl. § 548 BGB Rn. 21 mwN) und gegebenenfalls verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen (vgl. OLG Düsseldorf NZM 2006, 866; Blank/Börstinghaus/ Siegmund/Börstinghaus Mieta 7. Aufl. § 548 BGB Rn. 17 mwN).

15 Weiter ist für den Rückerhalt erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgibt. Dagegen reicht es nicht aus, dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen (vgl. Senatsurteil vom 27. Februar 2019 – XII ZR 63/18 – NZM 2019, 408 Rn. 12 mwN; Guhling/Günter/ Guhling Gewerberaummieta 3. Aufl. § 548 BGB Rn. 21 mwN). Denn die Regelung des § 548 Abs. 1 BGB soll eine rasche Auseinandersetzung zwischen den Parteien des Mietvertrags gewährleisten und eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustands der überlassenen Sache bei Rückgabe erreichen (vgl. Senatsurteil vom 8. Januar 2014 – XII ZR 12/13 – NZM 2014, 242 Rn. 16 mwN).

16 Der Rückerhalt iSd § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt daneben weder die Rückgabe der Mietsache iSd § 546 Abs. 1 BGB (vgl. Senatsurteil vom 22. Februar 2006 – XII ZR 48/03 – NZM 2006, 509 Rn. 12 zu § 558 BGB aF; vgl. auch Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 16. Aufl. § 548 BGB Rn. 34 mwN) noch die Beendigung des Mietverhältnisses voraus. Vielmehr ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann für den Verjährungsbeginn maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist – mit der Folge, dass ein Anspruch iSd § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann (vgl. BGH Urteil vom 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12 – NZM 2014, 128 Rn. 12 mwN; vgl. auch Guhling/Günter/Guhling Gewerberaummieta 3. Aufl. § 548 BGB Rn. 22 mwN; Emmerich/Sonnenschein/Emmerich Mieta 11. Aufl. § 548 BGB Rn. 13 f., 16). Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof ein Zurückerhalten iSd § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB bejaht, wenn der Mieter nach Kündigung, aber vor Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigtem die Schlüssel zurückgibt (vgl. BGH Urteil vom 4. Mai 2005 – VIII ZR 93/04 – NZM 2005, 535 f.; Emmerich/Sonnenschein/Emmerich Mieta 11. Aufl. § 548 BGB Rn. 17).

17 Die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage (vgl. etwa KG ZMR 2005, 455 f.; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann/Oprée Geschäftsraummieta 5. Aufl. § 17 Rn. 51; Witt NZM 2012, 545, 548; Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 16. Aufl. § 548 BGB Rn. 42; Guhling/Günter/Guhling Gewerberaummieta 3. Aufl. § 548 BGB Rn. 22), unter welchen Voraussetzungen der Lauf der Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch nicht zurücknimmt, hat der Senat bislang offengelassen (vgl. Senatsurteil vom 27. Februar 2019 – XII ZR 63/18 – NZM 2019, 408 Rn. 19 mwN; vgl. auch BGH Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11 – NZM 2012, 21 Rn. 17). Auch die Frage, ob der Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückgabe der Mietsache berechtigt bzw. der Vermieter zur Rücknahme verpflichtet ist, ist noch nicht höchstrichterlich geklärt (vgl. BGH Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11 – NZM 2012, 21 Rn. 19 mwN; vgl. auch OLG Düsseldorf NZM 2006, 866). Der Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, die Mietsache jederzeit – sozusagen „auf Zuruf“ – zurückzunehmen, etwa wenn der Mieter kurzfristig auszieht, ihm den Schlüssel sofort aushändigen will (vgl. BGH Urteile vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11 – NZM 2012, 21 Rn. 19 und vom 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12 – NZM 2014, 128 Rn. 12) und diesen nach gescheiterter Übergabe in den Briefkasten des Mietobjekts einwirft (vgl. BGH Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11 – NZM 2012, 21 Rn. 16).

18 b) Auf diese vorgenannten Fragen kommt es jedoch nicht an, wenn – wie hier – aufgrund der Umstände des Einzelfalls anzunehmen ist, dass der Vermieter die Mietsache iSd § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB tatsächlich zurückerhalten hat.

19 (1) Der Lauf der Verjährungsfrist wurde vorliegend durch Einwurf der Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers in Gang gesetzt, weil dieser hierdurch die Mieträume zurückerhalten hat. Nach dem Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Klägers ist die für einen Rückerhalt iSd § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderliche Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Klägers als Vermieter im Sinne eines Übergangs des unmittelbaren Besitzes jedenfalls im Zeitpunkt seiner Kenntnis von der vollständigen Besitzaufgabe der Beklagten und der eigenen Sachherrschaft eingetreten. Dass diese Änderung dem Kläger durch den Einwurf der Schlüssel in seinen Briefkasten aufgedrängt wurde (vgl. für den Fall der Aushändigung der Schlüssel: BGH Urteil vom 4. Mai 2005 – VIII ZR 93/04 – NZM 2005, 535), rechtfertigt keine andere Beurteilung (aA LindnerFigura/Oprée/Stellmann/Oprée Geschäftsraummieta 5. Aufl. § 17 Rn. 47). Denn die Beklagte hatte nach den tatrichterlichen Feststellungen keinen Zugang mehr zu den Mieträumen, während der Kläger ungehinderten Zugriff und damit die Möglichkeit der ungestörten Untersuchung erhalten hatte.

20 Die Erlangung des unmittelbaren Besitzes setzt zwar grundsätzlich einen Besitz(begründungs) willen voraus (vgl. BGH Urteil vom 2. Dezember 2011 – V ZR 119/11 – NZM 2013, 204 Rn. 10 mwN; BeckOK BGB/Fritzsche [Stand: 1. November 2024] § 854 Rn. 24 mwN; Münch-KommBGB/Schäfer 9. Aufl. § 854 Rn. 31 mwN). Jedoch genügt hierfür der nach außen erkennbar gewordene generelle Besitz- oder Sachbeherrschungswille (vgl. BeckOK BGB/Fritzsche [Stand: 1. November 2024] § 854 Rn. 25 mwN). Dieser ist auch bei einer aufgedrängten Sachherrschaft grundsätzlich anzunehmen, wenn der Vermieter – wie hier – im (alleinigen) Besitz der Schlüssel ist und diese nicht etwa an den Mieter zurückgibt. Insbesondere ist der fehlende Rücknahmewille nicht ohne Weiteres dem fehlenden Besitzwillen gleichzusetzen. Denn dem Interesse des Vermieters entspricht es im Regelfall nicht, dass an der Mietsache kein unmittelbarer Besitz mehr besteht, also ein besitzloser Zustand eintritt (vgl. Streyll ZfIR 2018, 738, 739 mwN). Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht aus dem Umstand, dass der Kläger den in seinen Briefkasten eingeworfenen Schlüssel zum Mietobjekt in der Folgezeit behalten hat, auf dessen Besitzwillen geschlossen und aufgrund der späteren Einlassung des Klägers angenommen hat, dass es diesem mit dem Protest gegen die Schlüsselerückgabe durch das Schreiben vom 7. Januar 2021 nur darum gegangen sei, einen Verlust seiner Ansprüche auf weitere Mietzahlungen zu vermeiden. Sein Wille richtete sich danach nicht primär gegen die Erlangung des unmittelbaren Besitzes und damit gegen den Rückerhalt des Mietobjekts als solchen.

21 (2) Diesem Ergebnis steht auch nicht entgegen, dass der Vermieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht verpflichtet ist, die Mietsache jederzeit – sozusagen „auf Zuruf“ – zurückzunehmen (vgl. BGH Urteile vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11 – NZM 2012, 21 Rn. 19 und vom 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12 – NZM 2014, 128 Rn. 12). Denn hat der Vermieter die Mietsache – wie hier – tatsächlich iSd § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB zurückerhalten, dann ist die Frage, ob er zur Rücknahme vor Ablauf der Mietzeit verpflichtet gewesen wäre, für den Verjährungsbeginn ohne Belang. Den beiden genannten Entscheidungen lagen im Übrigen jeweils Fälle zugrunde, in denen es aufgrund der Weigerung des Vermieters, den Schlüssel an der Haustür sofort in Empfang zu nehmen, zu einer Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters und mit dessen Kenntnis gerade nicht gekommen war, dieser vielmehr – anders als hier – die Wohnungsschlüssel jeweils nicht erhalten und damit auch nicht den Besitz an der Wohnung zurückerlangt hatte (vgl. BGH Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11 – NZM 2012, 21 Rn. 16 und vom 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12 – NZM 2014, 128 Rn. 13 ff.).

22 (3) Dem Vermieter entsteht schließlich auch kein unbilliger Nachteil. Vielmehr wird eine rasche Auseinandersetzung zwischen den Parteien des Mietvertrags gewährleistet, eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustands der überlassenen Sache bei Rückgabe erreicht und damit dem Gesetzeszweck Rechnung getragen (vgl. Senatsurteil vom 8. Januar 2014 – XII ZR 12/13 – NZM 2014, 242 Rn. 16 mwN). Durch den Rückerhalt der Mietsache beginnt zwar Verjährung und der Vermieter wird damit zur Vermeidung der Verjährung bestehender Schadensersatzansprüche gezwungen, zeitnah verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen. Der Rückerhalt lässt aber weder etwaige Mietzahlungsansprüche entfallen noch schließt er Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Pflichtwidrigkeiten des Mieters vor Ende der Mietzeit aus.

23 c) Die danach aufgrund des Einwurfs der Schlüssel in den Briefkasten des Klägers am 31. Dezember 2020 und die nachfolgende Kenntniserlangung des Klägers spätestens am 7. Januar 2021 beginnende Verjährung ist durch den erst nach Ablauf von sechs Monaten vom Kläger beantragten Mahnbescheid nicht gehemmt worden. Die geltend gemachten Schadensersatzansprüche sind damit verjährt.

Vorinstanzen:

LG Siegen, Entscheidung vom 28.06.2022 – 1 O 369/21 –

OLG Hamm, Entscheidung vom 01.09.2023 – I-30 U 195/22 –

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietenfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de